

# CHAPITRE 3

## LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Les ressources liées à la production du service de logement s'élèvent à 126,6 milliards d'euros en 2001 et les charges à 46,9 milliards d'euros, pour les résidences principales. Le résultat brut courant dégagé par cette activité s'élève à 83,2 milliards d'euros, soit 62,8 % des loyers. Ce ratio est très variable selon les filières. Les bailleurs personnes physiques dégagent de leur activité de location un « bénéfice » de l'ordre de 52 euros pour 100 euros de loyer, contre 43 euros pour 100 euros de loyer pour les bailleurs d'HLM. Pour les propriétaires occupants, l'économie réalisée est nettement à l'avantage des propriétaires qui n'ont plus d'emprunt en cours : pour 100 euros de loyer qu'ils devraient verser s'ils étaient locataires d'un logement équivalent à celui qu'ils occupent, ils réalisent 90 euros d'économie (charges déduites) contre 45 euros pour les propriétaires accédants.

Pour les producteurs de structures d'hébergement collectif, le résultat brut courant est de 2,7 milliards d'euros, soit 45 % des redevances. Le montant des ressources ou des charges par lit varie fortement avec le type d'accueil proposé.

Les propriétaires accédants ont les ressources les plus élevées, avec 6 655 euros par logement. A l'inverse, en tant que producteurs de service de logement, ils supportent les charges les plus importantes (3 690 euros par logement), en raison du montant des intérêts qu'ils doivent verser. Ils dégagent ainsi une « rentabilité », mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers imputés, presque deux fois plus faible que celle des propriétaires non accédants.

Dans le secteur locatif, les bailleurs personnes physiques perçoivent des ressources d'environ 4 330 euros et acquittent des charges de 2 089 euros par logement. Les ressources des bailleurs HLM sont plus faibles, avec 3 335 euros en

moyenne par logement, mais leurs charges, de 1 900 euros par logement, sont également inférieures. Au total, le rapport entre le résultat brut courant et les loyers est de huit points supérieur dans le secteur libre.

**Tableau 3.1**  
RÉSULTAT BRUT COURANT RAPPORTÉ À LA PRODUCTION\*  
En %

En 2000	RBC / Production*
Accédants	44,6
Non accédants	90,3
Bailleurs personnes physiques	51,9
Bailleurs d'HLM	43,4

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de la CACRDB (contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail, anciennement TADB)  
Source : Compte du Logement.

### **Concepts et méthodes : le compte des producteurs de logements ordinaires**

D'un point de vue économique, les bailleurs sont « producteurs » d'un service de logement et la masse des loyers qu'ils perçoivent à ce titre mesure leur « production ». En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent également un service de logement, mais pour leur propre compte. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur correspond aux loyers de logements locatifs comparables à ceux des propriétaires. Les loyers payés par les locataires et les « loyers imputés » des propriétaires occupants constituent l'essentiel des ressources liées à la production du service de logement.

Cette activité entraîne un certain nombre de charges pour les producteurs : petits travaux d'entretien, charges financières, impôts, etc. On peut les comparer aux ressources strictement liées au service de logement et évaluer ainsi le bénéfice que les producteurs retirent de cette activité. Si les producteurs ont d'autres activités (promotion immobilière, construction, etc.), elles ne sont pas prises en compte dans cette analyse. De même, les produits et les charges financières qui ne sont pas directement liés au service de logement sont ignorés.

Pour chaque filière - y compris pour les structures d'hébergement collectif - on peut donc établir un compte décrivant, d'une part les ressources liées au service de logement, d'autre part les charges afférentes et le solde qui se dégage. De même que les comptes de résultats des entreprises tiennent compte des amortissements des immobilisations, comme les comptes nationaux, on devrait ici prendre en compte la consommation de capital fixe. Ce n'est pour l'instant pas le cas. On ne fait apparaître qu'un résultat brut courant.

On rapproche parfois les comptes des producteurs des comptes de secteur de la comptabilité nationale. Toutefois, les filières ne sont pas des secteurs institutionnels mais plutôt des branches : elles classent les logements et non les agents économiques. Le classement se fonde sur la catégorie de logement (résidence principale ou secondaire, ou local d'hébergement) et la relation entre le producteur et le consommateur du service lié à chacun de ces logements (cf. chapitre 2). Un même agent économique peut donc intervenir dans plusieurs filières, alors qu'il n'appartient qu'à un seul secteur institutionnel pour la comptabilité nationale. Ainsi, un ménage peut être, à la fois, « propriétaire occupant » et « bailleur personne physique ».

# I - Le compte des producteurs de service de logements ordinaires

## I.1 - Les ressources

Près de 99 % des ressources des producteurs de service de logement sont constituées par les loyers, loyers réels des locataires et loyers imputés des propriétaires. Les subventions d'exploitation et les indemnités d'assurance n'en représentent qu'une infime partie. La disparité des loyers entre les filières se reflète ainsi dans les montants des « ressources » par logement.

Tableau 3.2

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS EN 2000

	Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides	
	Accédants	Non accédants	Personnes Physiques	HLM
Montant des ressources (en millions d'euros)	34 522	49 151	25 420	12 317
Part des loyers dans les ressources	99,8	99,9	99,6	99,1
Montant des ressources par logement (en euros)	6 655	5 836	4 328	3 335

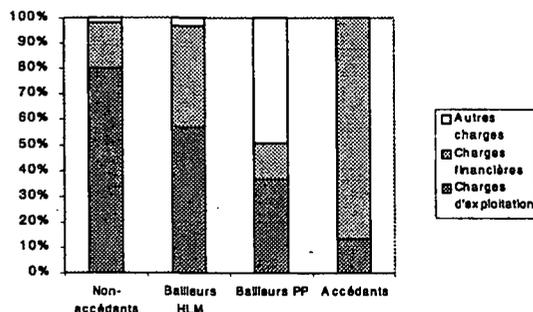
Source : Compte du Logement.

## I.2 - Les charges

En 2000, les charges liées à la production d'un service de logement s'élèvent à 46,8 milliards d'euros, pour les résidences principales. Elles se répartissent à peu près également entre les bailleurs de logements loués vides (22,8 milliards d'euros) et les propriétaires occupants (23,9 milliards d'euros). Pour ces derniers, les charges de production sont évaluées comme s'ils étaient leur propre bailleur. La répartition par type de charges varie cependant fortement selon les secteurs.

Graphique 3.1

LA NATURE DES CHARGES VARIE AVEC LA FILIÈRE



Source : Compte du Logement.

Charges financières : intérêts des emprunts ; charges d'exploitation : entretien des parties communes, frais de syndic et de personnel d'immeuble, TFPB, et, pour les bailleurs, petits travaux, prestations de service, frais de baux et d'agences et rémunérations d'intermédiaires ; autres charges : primes d'assurance, et, pour les bailleurs, loyers imputés pour les ménages logés gratuitement et impôts sur les revenus (pour les bailleurs personnes physiques).

Pour les propriétaires occupants, les dépenses sont essentiellement des intérêts d'emprunts, qui représentent près des trois quarts des charges de production. Elles sont plus dispersées pour les bailleurs. Ces structures différentes reflètent la

diversité de nature du service de logement offert ainsi que les différences de réglementation.

Les « ressources » par logement des producteurs non marchands - qui correspondent au loyer qu'ils devraient payer pour occuper leur logement, s'ils n'en étaient pas propriétaires - sont nettement plus élevées que celles des producteurs marchands. Celles des accédants sont le double de celles des bailleurs d'HLM. Cet écart s'explique en partie par les caractéristiques physiques des logements qui sont très différenciées d'une filière à l'autre. Ainsi, les logements des propriétaires sont en général plus spacieux. Ils sont en outre plus confortables, notamment ceux des accédants qui sont, en moyenne, des logements plus récents.

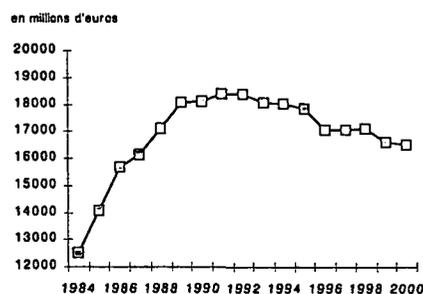
diversité de nature du service de logement offert ainsi que les différences de réglementation.

## Les intérêts d'emprunts pèsent sur les charges des propriétaires occupants

Les intérêts sur les crédits immobiliers atteignent en 2000 près de 22 milliards d'euros pour l'ensemble des résidences principales, soit près de 47 % des charges des producteurs. Ces intérêts sont pour les trois quarts acquittés par les propriétaires occupants accédants. Les propriétaires occupants non accédants ne paient des intérêts que sur des emprunts contractés pour des travaux d'entretien ou d'amélioration, à hauteur de 865 millions d'euros en 2000. Au sein des bailleurs de logements loués vides, ce sont les bailleurs HLM qui supportent environ 60 % des charges d'intérêt (2,8 milliards d'euros).

Graphique 3.2

LES INTÉRÊTS D'EMPRUNT DES ACCÉDANTS CULMINENT AUTOUR DE 1990

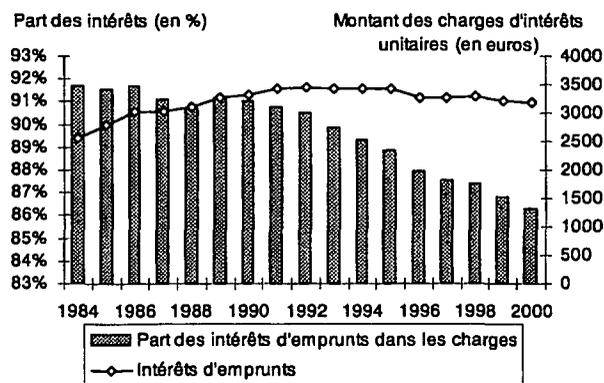


Source : Compte du Logement

Deux phases se distinguent nettement dans l'évolution des intérêts versés par les accédants. De 1984 à 1991, la masse de ces intérêts augmente progressivement, passant de 12,5 milliards d'euros en 1984 à 18,4 milliards d'euros en 1991. Cette masse diminue ensuite légèrement, atteignant 16,5 milliards d'euros en 2000. Cette baisse s'explique essentiellement par celle des taux d'intérêt. Elle résulte aussi de la diminution du nombre de propriétaires accédants. Ils sont un peu moins de 5,2 millions en 2000, contre environ 5,5 millions dix ans plus tôt.

Par logement, le montant des intérêts d'emprunts se monte à 3 185 euros en 2000, soit 86 % des charges unitaires des accédants. Ce poids a cependant diminué de plus de quatre points au cours des dix dernières années.

**Graphique 3.3**  
LE POIDS DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT DANS LES CHARGES DES ACCÉDANTS DÉCROÎT DEPUIS 1990



Source : Compte du Logement

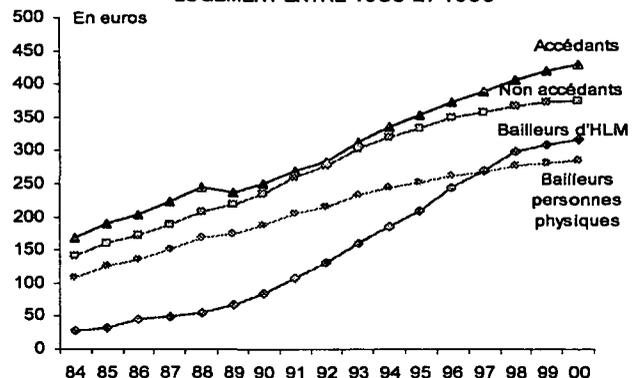
### La TFPB représente plus des trois quarts des charges fiscales

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) constitue le deuxième poste de dépenses pour les producteurs de service de résidences principales. Elle augmente fortement et régulièrement depuis quinze ans. Elle est passée de 2,4 milliards d'euros en 1984 à 8,8 milliards d'euros en 2000. La progression est particulièrement sensible pour les bailleurs d'HLM. Le montant de la TFPB par logement était, dans ce secteur, de 84 euros en 1990 et de 309 euros en 1999. En 2000, cette

charge fiscale s'établit à environ 317 euros par logement.

La TFPB constitue la principale dépense des propriétaires occupants non accédants. Elle s'élève à 375 euros par logement, soit plus des deux tiers de leurs charges unitaires.

**Graphique 3.4**  
POUR LES BAILLEURS HLM FORTE PROGRESSION DE LA TFPB PAR LOGEMENT ENTRE 1988 ET 1998



Source : Compte du Logement

Les bailleurs personnes physiques acquittent également l'impôt sur les revenus fonciers, qui s'élève en moyenne à 412 euros par logement (soit près de 20 % des charges unitaires).

### Pour les bailleurs HLM, les frais de personnel constituent près du quart des charges unitaires

Les frais de personnel à la charge des producteurs s'élèvent à 2,6 milliards d'euros en 2000 pour les résidences principales, soit 5,5 % de l'ensemble des charges. Pour toutes les filières, ce poste comprend la partie non récupérable des frais de personnels d'immeubles (gardiens, concierges) pour un montant de 434 millions d'euros. Il recouvre en outre, pour les seules filières sociales, les frais de personnel de gestion. Ces dépenses qui se montent à 2,2 milliards d'euros expliquent la part importante des charges d'exploitation dans les frais des bailleurs sociaux. Pour les bailleurs HLM, les dépenses de personnel de gestion s'élèvent à 459 euros par logement, soit presque le quart des charges unitaires.

### Concept et méthodes : les charges

Lorsqu'ils sont locataires, les occupants n'ont pas à acquitter la totalité des charges liées à l'usage de leur logement ; une partie d'entre elles est supportée par leur propriétaire. Par analogie, on peut isoler, parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils continueraient à supporter s'ils mettaient leur propre logement en location. Les charges supportées par les producteurs sont dénommées « charges non récupérables » ; celles des occupants « charges récupérables ».

On peut classer les charges des producteurs en trois catégories : les charges d'exploitation (entretien et petits travaux, frais de personnel, d'agence, de syndic, prestations de services, TFPB), les charges financières (intérêts des emprunts), les « autres charges » (impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants, primes d'assurances et, pour les filières « bailleurs », les transferts à l'occupant qui constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

Tableau 3.3

## LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En millions d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Entretien et petits travaux des parties communes	1 178	1 738	1 760	1 831	1 739	1 806	1 753	1 676	1 675	1 755
Services extérieurs (honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux, primes d'assurances)	1 884	3 207	3 159	3 235	3 463	3 587	3 720	3 858	3 901	4 130
Frais de personnel d'immeubles ou de gestion	1 220	2 091	2 182	2 302	2 439	2 553	2 695	2 801	2 889	2 981
Impôts et taxes (TFPB, impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants)	3 989	8 583	9 558	10 096	10 508	11 150	11 662	12 248	12 599	12 969
Intérêts des emprunts	18 417	29 117	29 022	28 768	28 926	28 091	27 940	27 790	27 351	27 373
Prestations de service*, frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	483	757	824	851	903	993	1 019	1 069	1 091	1 113
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 399	4 357	4 531	4 630	4 696	4 735	4 731	4 740	4 744	4 739
<b>Ensemble des charges</b>	<b>29 570</b>	<b>49 850</b>	<b>51 041</b>	<b>51 718</b>	<b>52 677</b>	<b>52 920</b>	<b>53 526</b>	<b>54 186</b>	<b>54 255</b>	<b>55 062</b>

\* : taxes de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Source : Compte du Logement.

Tableau 3.4

## MONTANT DES CHARGES SELON LES FILIERES EN 2000

En millions d'euros

	Charges totales (en millions d'euros)				Charges par logement (en euros)			
	Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides		Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides	
	Accédants	Non accédants	Personnes physiques	HLM	Accédants	Non accédants	Personnes physiques	HLM
Entretien et petits travaux des parties communes	145	268	519	529	28	32	88	143
Services extérieurs (honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux, primes d'assurances)	207	442	2 035	537	40	52	346	145
Frais de personnel d'immeubles ou de gestion	35	81	101	1 843	7	9	17	499
Impôts et taxes (TFPB, impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants)	2 233	3 157	4 096	1 172	430	375	698	318
Intérêts des emprunts	16 521	865	1 795	2 806	3 185	103	306	760
Prestations de service*, frais de baux et d'agence			379	4			65	1
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement			3 347	124			570	34
<b>Ensemble des charges</b>	<b>19 141</b>	<b>4 813</b>	<b>12 272</b>	<b>7 015</b>	<b>3 690</b>	<b>571</b>	<b>2 089</b>	<b>1 900</b>

\* : taxes de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Source : Compte du Logement.

## 1.3 – La rentabilité de la production d'un service de logement

En 2000, 100 euros de loyer rapportent 52 euros aux bailleurs personnes physiques et 43 euros aux bailleurs d'HLM. L'activité de production de service de logement est donc plus « rentable » pour les bailleurs personnes physiques. Pour les

propriétaires non accédants, l'avantage procuré par la possession du logement qu'ils occupent est nettement plus important, bien que leurs ressources soient moindres, car leurs charges sont très faibles. On peut considérer que leur économie réelle de service de logement est de 90 euros pour 100 euros de loyer, contre 45 euros pour les accédants.

Tableau 3.5

## LE RÉSULTAT BRUT COURANT DES DIFFÉRENTES FILIÈRES, EN 2000

En millions d'euros et en %

	Ressources totales	Charges totales	RBC	RBC / Production*
Accédants	34 522	19 141	15 381	44,6
Non accédants	49 151	4 813	44 338	90,3
Bailleurs personnes physiques	25 420	12 272	13 148	51,9
Bailleurs d'HLM	12 317	7 015	5 302	43,4

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de la CACRDB

Source : Compte du Logement.

### Concept et méthodes : le résultat brut courant

La situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative, peuvent être appréhendés à travers une succession de soldes, différences entre certains produits et certaines charges, dits soldes intermédiaires de gestion.

#### Les soldes intermédiaires de gestion

EMPLOIS	RESSOURCES
<i>Consommation intermédiaire</i>	<i>Production</i>
21.11 Entretien et petits travaux sur parties communes	22.11 Loyers nets de CACRDB (anciennement TADB)
21.21 Honoraires de syndic, autres frais	
21.22 Petits travaux	
21.23 Rémunération d'intermédiaires	
21.61 Prestations de service non récupérées	
21.62 Dépenses diverses	
<i>Valeur ajoutée brute (VA)</i>	<i>Valeur ajoutée</i>
21.31 Frais de personnel d'immeubles	22.2 Subventions d'exploitation
21.32 Frais de personnel de gestion	
21.41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)	
<i>Excédent brut d'exploitation (EBE)</i>	<i>Excédent brut d'exploitation</i>
21.42 Autres impôts et taxes	22.31 Indemnités d'assurance
21.51 Intérêts des emprunts	
21.24 Primes d'assurance	
21.8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)	
<i>Résultat brut courant (RBC)</i>	

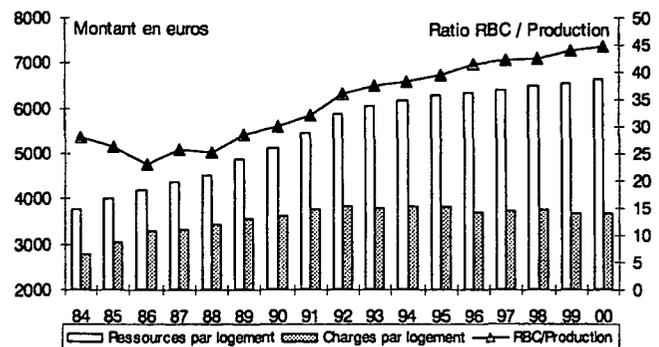
Après la valeur ajoutée brute et l'excédent brut d'exploitation, le troisième et dernier solde aboutit à la détermination du résultat brut courant (RBC). Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, le résultat brut courant traduit véritablement le « bénéfice brut » (avant déduction des amortissements) dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, le résultat brut courant donne simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement mais il représente également l'avantage en nature réel que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer mais supportent des charges (l'équivalent des charges non récupérables des bailleurs) qu'ils n'auraient pas à acquitter s'ils étaient locataires.

### 1.3.1 – Les propriétaires accédants

Pour les propriétaires accédants, le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production est passé de 28,1 en 1984 à 44,6 en 2000. Il a gagné près de quatre points entre 1984 et 1991, et plus de douze points depuis cette date. Il s'agit là d'une conséquence de la forte baisse des taux d'intérêt intervenue depuis 1993 : les accédants en sont les premiers bénéficiaires, vu le poids de leurs charges financières. Les intérêts d'emprunts représentaient près des trois quarts de leurs loyers imputés en 1984 et moins de la moitié en 2000.

Graphique 3.5

LES RESSOURCES DES ACCÉDANTS PROGRESSENT PLUS VITE QUE LEURS CHARGES



Source : Compte du Logement.

Tableau 3.6

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCÉDANTS

	En euros et en %									
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Montant des ressources par logement	3 760	5 884	6 038	6 167	6 293	6 336	6 418	6 503	6 573	6 655
Montant des charges par logement	2 779	3 817	3 815	3 841	3 835	3 712	3 733	3 761	3 685	3 690
RBC / Production (%)	28,1	36,1	37,4	38,2	39,6	41,6	42,2	42,4	44,0	44,6
Intérêts / Production (%)	72,8	60,2	57,7	56,4	55,0	51,8	51,4	50,8	48,8	47,9

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CACRDB

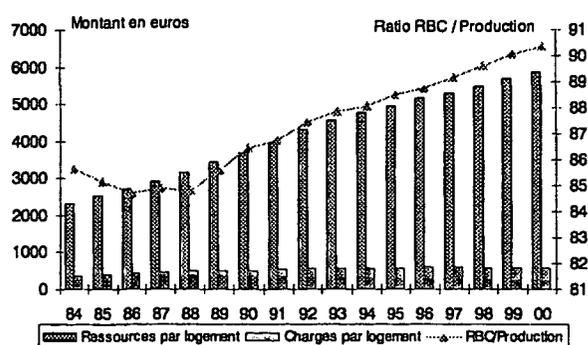
Source : Compte du Logement.

### 1.3.2 – Les propriétaires non accédants

Entre 1984 et 2000, pour les propriétaires non accédants, le ratio RBC/Production progresse de près de six points, dont trois et demi au cours des années quatre-vingt-dix. A la fin des années quatre-vingt, les ressources avaient sensiblement progressé. Cet effet avait été contrebalancé par une hausse des charges à peu près équivalente. En revanche, dans les années quatre-vingt-dix, le ralentissement des loyers imputés s'accompagne d'une décélération des charges plus importante. Ces mouvements conjugués conduisent à l'appréciation du rapport RBC/Production.

Graphique 3.6

STABILISATION DES CHARGES PAR LOGEMENT POUR LES NON-ACCEDANTS ET PROGRESSION DES RESSOURCES



Source : Compte du Logement

Tableau 3.7

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON-ACCEDANTS

	En euros et en %										
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Montant des ressources par logement	2 315	4 290	4 543	4 752	4 947	5 136	5 286	5 468	5 654	5 836	
Montant des charges par logement	337	544	557	572	576	585	583	575	568	571	
RBC / Production (%)	85,7	87,5	87,9	88,1	88,5	88,8	89,1	89,6	90,1	90,3	
Intérêts / Production (en %)	6,2	4,2	3,8	3,6	3,2	2,9	2,6	2,3	2,0	1,8	

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CACRDB

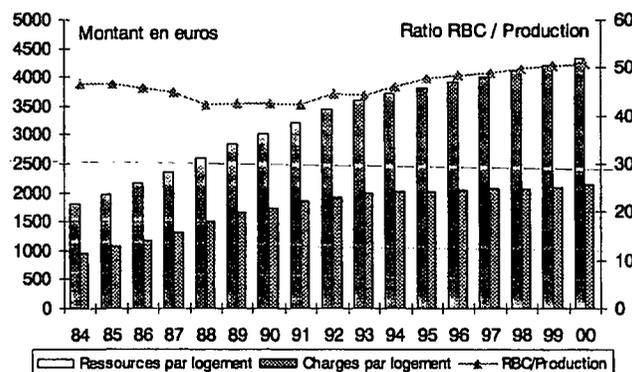
Source : Compte du Logement

### 1.3.3 – Les bailleurs personnes physiques

Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/Production s'établit à 51,9% en 2000. Il progresse régulièrement depuis dix ans. Depuis le début des années quatre-vingt-dix, les loyers augmentent plus rapidement que les charges. La faible hausse des charges s'explique d'abord par la diminution des intérêts liée à la baisse des taux, mais aussi par la diminution de la dette. Les impôts se sont également allégés du fait de l'augmentation du taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, passé, de 10% à 13%<sup>(1)</sup> en 1995 puis à 14% en 1997, et de la mise en place de dispositifs fiscaux visant à favoriser l'investissement locatif.

Graphique 3.7

STABILISATION DU RÉSULTAT BRUT COURANT SUR PRODUCTION POUR LES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES



Source : Compte du Logement

(1) Dans le compte des producteurs, l'impôt sur les revenus fonciers a été inscrit en charges en face des loyers auxquels il se réfère (« droits constatés ») ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt réellement perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements.

Tableau 3.8

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	En euros et en %										
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Montant des ressources par logement	1 785	3 440	3 591	3 709	3 818	3 916	3 998	4 103	4 210	4 328	
Montant des charges par logement	948	1 874	1 944	1 947	1 951	1 976	2 001	2 015	2 046	2 089	
RBC / Production (%)	47,3	45,7	46,0	47,7	49,1	49,8	50,2	51,1	51,6	51,9	
Intérêts / Production (en %)	7,5	9,0	8,7	8,2	8,1	7,6	7,4	7,0	7,0	7,0	
Impôts sur revenus fonciers/ Production (en %)	8,7	10,0	10,7	9,9	9,2	9,2	9,4	9,6	9,5	9,5	

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CACRDB

Source : Compte du Logement.

### 1.3.4 – Les bailleurs d'HLM

Le ratio RBC/Production des bailleurs d'HLM s'établit à 43,4 % en 2000. Il est resté relativement stable depuis quinze ans avec un minimum en 1987 de 34,8 %.

Depuis 1990, les charges par logement ont progressé de 3,2 % par an en moyenne. Tout au long de cette période, le poids des impôts s'est sensiblement accru. La TFPB par logement a, en effet, augmenté de 14 % en moyenne chaque année, passant de 6 % des charges en 1990 à 17 % en 2000. Cette hausse est liée à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération, en raison de leur date de construction<sup>(2)</sup>. Moins de 40 % du parc était assujéti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2000. Dans le même temps, le montant unitaire de la taxe a augmenté d'environ 5 % par an.

Les charges du secteur HLM avaient augmenté modérément entre 1984 et 1990. En début de période, la stabilité des intérêts était imputable à la baisse de la rémunération du livret A qui se répercutait, en 1986, sur le taux des prêts locatifs aidés (PLA). Ensuite, le réaménagement de la dette PLA, en 1989, et le repli de l'investissement

Tableau 3.9

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	En euros et en %									
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Montant des ressources par logement	1 741	2 608	2 753	2 808	2 924	3 019	3 104	3 196	3 283	3 335
Montant des charges par logement	1 182	1 606	1 678	1 697	1 788	1 878	1 898	1 941	1 918	1 900
RBC / Production (%)	38,7	40,4	40,9	40,3	39,5	38,4	39,4	39,7	42,0	43,4
Intérêts / Production (en %)	50,8	32,3	31,1	28,6	28,7	28,9	27,7	26,6	24,5	22,9

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CACRDB

Source : Compte du Logement.

### 1.4 – Vers une approche de la rentabilité

Pour les bailleurs, la différence entre le résultat brut courant et les remboursements du capital reflète le solde de trésorerie dégagé par l'activité de location. En 2000, rapporté au montant des loyers nets de CACRDB (production), ce solde se monte à 37,8 % pour les bailleurs personnes physiques et à 24,2 % pour les bailleurs d'HLM. Ainsi, le rapport entre le résultat brut courant, déduction faite des remboursements de capital, et les loyers s'établit à environ 38 euros pour les bailleurs personnes physiques et 24 euros pour les bailleurs d'HLM.

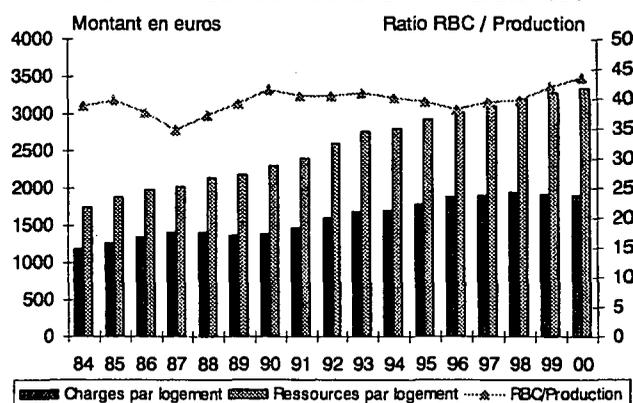
Pour les propriétaires non accédants, le solde obtenu en déduisant les remboursements du résultat brut courant mesure la rente de situation liée à la détention du logement qu'ils occupent. Après prise en compte des remboursements de capital, on peut considérer que leur économie de service de logement est de 75 euros pour 100 euros de loyer imputé. En d'autres termes, l'investissement effectué par les propriétaires occupants non accédants dans leur logement leur permet de réaliser une économie de 75 % par

des bailleurs d'HLM entre 1986 et 1990 entraînaient une légère baisse.

Cette modération avait compensé en partie la forte progression des charges d'exploitation

Graphique 3.8

AMÉLIORATION DU RÉSULTAT BRUT COURANT SUR PRODUCTION POUR LES BAILLEURS HLM DEPUIS 1998



Source : Compte du logement

(2) Les bailleurs d'HLM achevés avant 1973 sont exonérés d'impôt foncier pendant les vingt-cinq premières années d'occupation et ceux des immeubles achevés après 1973, pendant les quinze premières années d'occupation.

rapport à ce que leur coûterait l'occupation comme locataire d'un logement équivalent.

Pour les accédants, ce solde est évidemment négatif et traduit l'effort lié à l'accession. Ainsi le coût pour les accédants est supérieur de moitié à ce que leur coûterait la location d'un logement équivalent.

Pour les propriétaires accédants, la forte diminution de la valeur du résultat brut courant net des remboursements enregistrée depuis 1996 provient de la progression des charges de remboursement. En effet, le revenu brut courant augmente fortement, malgré une baisse du nombre des accédants : de 1996 à 2000, il augmente de 12 % alors que le nombre d'accédants baisse de 1 % et que le coût de la construction n'augmente que de 6 %. Par contre, les remboursements de capital sont passés de 26,1 milliards d'euros en 1995 à 32,5 milliards d'euros en 2000, soit une hausse de 26 %. L'explication est vraisemblablement à rechercher dans la structure de l'encours de dette par génération. Les générations d'accédants qui s'étaient fortement endettées, à une époque de

taux d'intérêt élevés et de durées de remboursement à l'origine plus longues, ont vu la part des intérêts baisser au profit de celle de l'amortissement du capital dû. De plus, les générations suivantes d'accédants ont emprunté à des taux plus faibles et sur des durées plus courtes. On constate, d'ailleurs, que les charges d'intérêt ont baissé de 3 % entre 1996 2000 et qu'elles ne représentent plus, aujourd'hui, que la moitié des remboursements alors que, au milieu des années quatre-vingt, elles étaient à peu près équivalentes. Dans la mesure où le recours à l'emprunt a très fortement augmenté au cours des dernières années, ce phénomène se traduit par une très sensible montée des amortissements de la dette.

Cette analyse, certes fruste, de « rentabilité » permet d'approcher un peu plus précisément la

Tableau 3.10

LE RÉSULTAT BRUT COURANT, DÉDUCTION FAITE DES REMBOURSEMENTS

	En millions d'euros										
RBC-Remboursements	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Accédants	- 5 916	- 11 731	- 11 685	- 13 865	- 13 192	- 13 320	- 15 199	- 19 144	- 17 524	- 17 526	
Non accédants	9 385	20 863	23 227	24 548	26 754	28 662	30 051	31 199	34 152	36 734	
Bailleurs personnes physiques	4 166	6 748	7 028	7 386	7 989	8 384	8 405	8 108	8 985	9 571	
Bailleurs d'HLM	1 222	2 060	2 151	2 162	2 127	2 053	2 224	2 366	2 637	2 959	

Source : Compte du Logement.

Tableau 3.11

RAPPORT ENTRE LE RÉSULTAT BRUT COURANT, DÉDUCTION FAITE DES REMBOURSEMENTS, ET LA PRODUCTION\*

	En %										
RBC-Remboursements / Production*	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Accédants	- 34,5	- 38,4	- 37,3	- 43,4	- 40,6	- 40,4	- 45,8	- 57,0	- 51,5	- 50,8	
Non accédants	72,9	70,8	72,2	71,0	72,4	72,9	72,6	71,2	73,6	74,8	
Bailleurs personnes physiques	43,7	36,3	35,7	35,9	37,4	37,9	36,9	34,4	36,8	37,8	
Bailleurs d'HLM	28,5	24,8	24,2	22,9	22,9	21,2	19,6	20,3	20,7	22,2	

\* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CACRDB

Source : Compte du Logement

## II - Le compte des producteurs de structures d'hébergement collectif

### II.1 - Les ressources

En contrepartie du service de logement qu'ils offrent aux personnes hébergées, les propriétaires de structures d'hébergement collectif perçoivent des redevances, des subventions d'exploitation, et des indemnités d'assurance.

Les redevances constituent la majorité de ces ressources, de 53 % pour les foyers d'étudiants à 91 % pour les foyers de travailleurs. Elles sont de 6,9 milliards d'euros, en hausse de 5,7 % par rapport à l'année précédente.

Les subventions s'élèvent à 762 millions d'euros. Elles sont en augmentation de 5,2 % par rapport à 1999. Ces subventions sont soumises à des décisions budgétaires annuelles. Elles dépendent également de l'évolution des capacités d'accueil. Les fluctuations peuvent donc être importantes d'une année sur l'autre. En 2000, la hausse la plus importante concerne les établissements pour personnes âgées (+ 6,4 %). Elle s'inscrit dans un rythme de progression constante et soutenue, largement expliquée par l'augmentation des

situation réelle des producteurs de service de logement et son évolution.

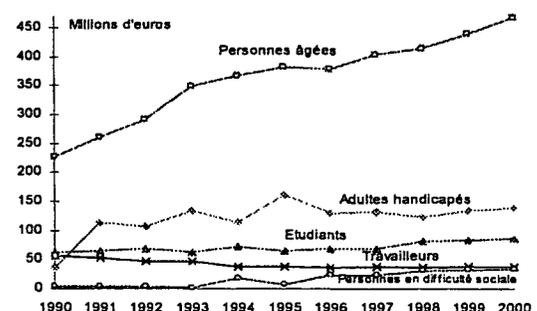
Néanmoins, le compte satellite du logement ne permet pas de procéder à une analyse complète de la rentabilité de la « gestion locative ». Une telle analyse nécessiterait de prendre en compte tous les éléments financiers (emprunts et remboursements), ainsi que l'amortissement du capital et les gains ou pertes réels de valeur de ce capital, non évalués dans le compte. Il faudrait également avoir une répartition précise des accédants selon la date d'achat de leur logement. Les filières des accédants et des non accédants pourraient être combinées dans une approche de cycle de vie du logement.

capacités d'accueil. Rapporté au nombre de lits disponibles, le caractère atypique des structures d'accueil pour personnes âgées disparaît en grande partie.

Pour les foyers d'étudiants, les subventions représentent presque la moitié des ressources. Pour les autres structures, elles apportent de 8 % à 17 % des ressources aux producteurs.

Graphique 3.9

SUBVENTIONS D'EXPLOITATION PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du Logement

La répartition des subventions entre les différents types d'hébergement est proche de celle des redevances ; plus de 61 % sont destinées aux foyers d'accueil pour personnes âgées, 18,5 %

pour les structures accueillant des personnes handicapées, 11,5 % pour les foyers pour étudiants, 4,5 % pour les établissements pour les travailleurs et 4,5 % pour ceux destinés aux personnes en difficulté sociale.

Les indemnités d'assurance ne représentent qu'une faible part de l'ensemble des ressources, de 0 % à 4 % selon le type d'hébergement.

Tableau 3.12

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Travailleurs	Étudiants	Personnes en difficulté
Ressources en millions d'euros	4 607	1 434	416	182	227
Redevances	89,7 %	86,6 %	91,3 %	52,7 %	84,5 %
Subventions d'exploitation	10,2 %	9,7 %	8,1 %	47,3 %	15,2 %
Indemnités d'assurances	0,2 %	3,7 %	0,7 %	0,0 %	0,4 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Compte du Logement

## II.2 - Les charges

Pour les structures d'hébergement collectif, les charges des producteurs s'élèvent en 2000 à 4,2 milliards d'euros, en hausse de 1,7 % par rapport à 1999. La progression moyenne est de 5,3 % par an depuis 1990.

Les principales composantes de ces charges sont les charges locatives<sup>(2)</sup>, les services extérieurs et les frais de personnels; ces trois postes représentent 92 % des charges totales.

Les impôts et taxes autres que la TVA, les intérêts d'emprunts, ainsi que les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères constituent les 8 % restants.

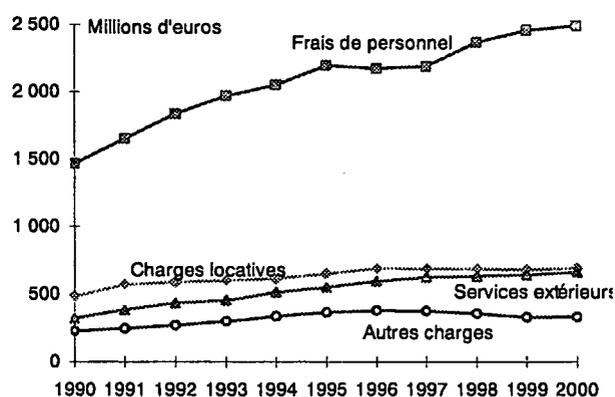
Les charges par lit sont, en moyenne, de 5 060 euros, mais varient fortement selon le type d'hébergement considéré. Ainsi, les charges sont 5,5 fois plus élevées pour une personne handicapée (8 060 euros) que pour un étudiant (1 460 euros).

Les charges par occupant sont de 2 210 euros pour les foyers de travailleurs, 5 490 euros pour les structures d'accueil pour personnes en difficulté sociale et 5 950 euros pour les personnes âgées.

Les charges par lit augmentent faiblement entre 1999 et 2000 (+ 0,9 %).

Graphique 3.10

ÉVOLUTION DES POSTES DE CHARGES ENTRE 1990 ET 2000



Source : Compte du logement

(2) Ce poste regroupe l'entretien, les petits travaux des parties communes et les dépenses en énergie.

Tableau 3.13

CHARGES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

Type d'hébergement	En millions d'euros										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Personnes âgées	1 586	1 807	1 992	2 193	2 385	2 480	2 518	2 613	2 728	2 819	2 848
Adultes handicapés	396	469	553	566	529	698	707	1 280	710	682	709
Travailleurs	265	316	319	302	309	313	317	313	321	324	331
Étudiants	140	144	148	137	137	127	133	105	112	111	112
Personnes en difficulté sociale	107	112	113	123	151	141	156	143	167	169	174
Total	2 493	2 848	3 125	3 320	3 512	3 758	3 831	4 454	4 039	4 105	4 174

Source : Compte du logement.

Tableau 3.14

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

Type d'hébergement	En euros										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Personnes âgées	3 908	4 322	4 638	4 962	5 263	5 400	5 415	5 552	5 746	5 918	5 953
Adultes handicapés	7 065	7 915	8 884	8 666	7 678	9 620	9 321	16 326	8 703	8 044	8 062
Travailleurs	1 780	2 087	2 121	2 002	2 050	2 079	2 110	2 096	2 165	2 170	2 213
Etudiants	1 689	1 745	1 823	1 675	1 696	1 575	1 687	1 326	1 441	1 432	1 457
Personnes en difficulté sociale	3 639	3 827	3 796	4 039	5 105	4 882	5 419	5 521	6 007	5 642	5 487
Total	3 449	3 847	4 150	4 313	4 482	4 747	4 796	5 543	4 986	5 020	5 063

Source : Compte du logement.

Tableau 3.15

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

	En %										
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Charges locatives (*)	19,3	20,0	18,8	18,1	17,5	17,2	17,9	15,4	17,0	16,5	16,5
Services extérieurs	12,9	13,5	13,9	13,6	14,6	14,7	15,5	14,0	15,6	15,6	15,8
Frais de personnel	58,8	58,0	58,7	59,3	58,4	58,4	56,7	62,2	58,6	59,9	59,7
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7
Intérêts des emprunts	8,5	8,1	8,1	8,4	9,0	9,0	9,2	7,8	8,2	7,4	7,2
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

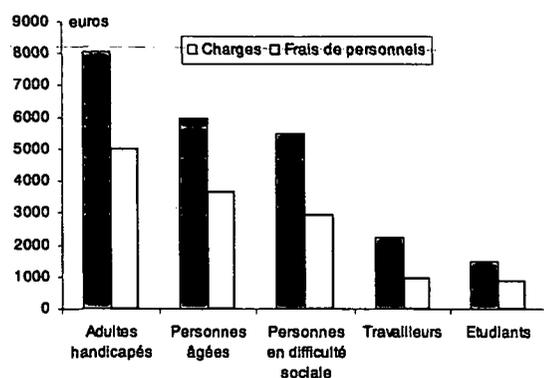
Source : Compte du logement.

(\*) Ce poste regroupe l'entretien, les petits travaux des parties communes et les dépenses en énergie.

## II.2.1 - Les frais de personnels

Graphique 3.11

LA DISPARITÉ DES FRAIS DE PERSONNELS PAR LIT EST SEMBLABLE À CELLE DES CHARGES PAR LIT



Source : Compte du logement.

En 2000, les frais de personnels s'élèvent à 2,5 milliards d'euros, soit 1,4 % de plus qu'en 1999. Ils représentent plus de la moitié des charges (59,7 %).

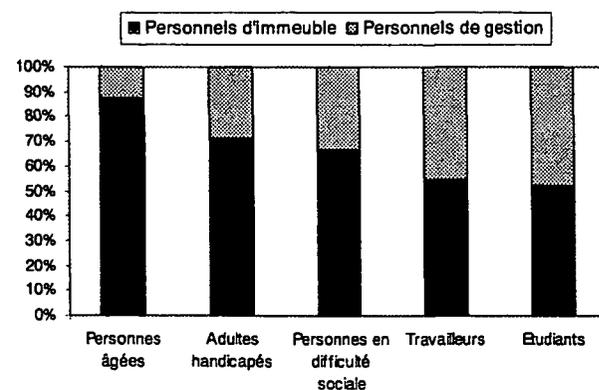
Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels d'immeuble. Ces derniers, qui sont les plus importants, ont presque doublé au cours des dix dernières années. Cette augmentation contribue fortement à celle des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion ont progressé de 16,4 % en dix ans et de 9 % entre 1999 et 2000.

La répartition entre les deux postes varie selon le type d'hébergement considéré. Ces différences s'expliquent par la présence de personnels plus spécifiques dans certains types d'établissements, en particulier dans les structures d'accueil pour personnes âgées ou pour adultes handicapés. Les frais de personnels d'immeuble sont ainsi prépondérants pour les établissements pour personnes âgées (87 % des frais de personnels) et moins importants dans les structures destinées aux adultes handicapés et aux personnes en difficulté sociale (respectivement 71 % et 66 % des frais de personnels).

Leur poids diminue encore pour les foyers d'étudiants et de travailleurs.

Graphique 3.12

STRUCTURE DES FRAIS DE PERSONNELS PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT



Source : Compte du logement.

## II.2.2 Entretien et petits travaux

Les charges d'entretien et de petits travaux des parties communes s'élèvent en 2000 à 690 millions d'euros.

Les dépenses d'énergie représentent 68,9 % de ce poste. Pour les structures d'hébergement collectif, les redevances acquittées par les occupants incluent les dépenses d'énergie. Elles apparaissent donc en charges dans le compte des producteurs. Dans les logements ordinaires, en revanche, les dépenses d'énergie ne sont pas prises en compte dans les loyers. Elles figurent explicitement en dépenses courantes à la charge des occupants et n'apparaissent pas dans le compte des bailleurs de logements ordinaires.

Les dépenses d'énergie atteignent 475 millions d'euros en 2000. Leur augmentation modérée (1,1 %) par rapport à l'année précédente s'explique, vraisemblablement, par la clémence des températures qui a compensé en partie l'augmentation les effets de la hausse des prix de l'énergie.

Les dépenses d'énergie par lit sont en moyenne de 576 euros par an. Elles varient d'un secteur à l'autre. Les plus faibles concernent les foyers pour étudiants (228 euros par an) et pour travailleurs (387 euros par an), dans la mesure où ces foyers ne sont généralement occupés que le soir.

Les dépenses d'entretien des chambres et les petits travaux effectués dans les parties communes se montent à 215 millions d'euros en

2000. Entre 1990 et 2000, ce poste a augmenté de 3 % par an, en moyenne, et la dépense par lit de 2,3 % par an.

## II.2.3 Les services extérieurs

En 2000, les « services extérieurs » atteignent 660 millions d'euros (+ 3,2 % entre 1999 et 2000).

Ce poste se décompose en honoraires de syndic (48 %), petits travaux (46 %), primes d'assurances (4 %) et rémunérations d'intermédiaires (2 %).

## II.2.4 Les autres charges

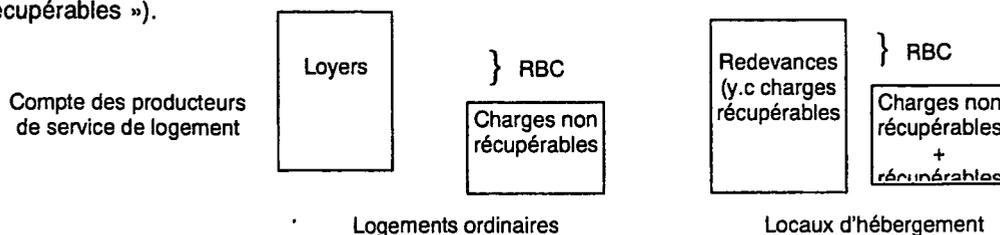
Les « autres charges » s'élèvent en 2000 à 332 millions d'euros, soit 7,9 % de l'ensemble des charges. Ce sont en majorité, des intérêts d'emprunts sur les crédits immobiliers (300 millions d'euros).

Les impôts et taxes fonciers comprennent la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et l'impôt sur les revenus fonciers. La TFPB n'est payée que par les propriétaires qui sont aussi gestionnaires. L'impôt sur les revenus fonciers est calculé en fonction du régime d'imposition des bénéfices commerciaux. Les établissements publics ou privés à but non lucratif sont exonérés totalement ou partiellement de l'impôt sur les bénéfices. Au total, les impôts et taxes autres que la TVA représentent 28 millions d'euros en 2000. Les prestations de service, taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères sont de 4,4 millions d'euros.

### Concepts et méthodes : le compte de production des locaux d'hébergement

Le mode de fonctionnement d'un établissement d'hébergement collectif se rapproche de celui d'une entreprise. Les évaluations du service de logement offert sont directement issues des comptes des établissements. Le propriétaire ou le gérant peut être considéré comme le producteur des services dont bénéficient les occupants, notamment le service de logement. En contrepartie de ce service, il perçoit des redevances.

Le compte ne procède pas à un partage arbitraire des charges inscrites dans les comptes des établissements entre charges « récupérables » ou non. Ainsi, après élimination de la part « hors logement », les producteurs acquittent toutes les charges non récupérables qui leur sont normalement imputables, mais aussi celles qui sont à la charge des occupants, charges récupérables par le biais des redevances. Après avoir payé la totalité des charges, les propriétaires retirent finalement de leur activité un bénéfice, mesuré par leur « résultat brut courant », dont le contenu est bien homogène à celui du compte des producteurs de service de logement ordinaire. En toute rigueur, il aurait fallu séparer les loyers des charges associées au service de logement et imputables aux occupants, dites « récupérables » (dépenses d'énergie, de nettoyage des chambres, etc.). Or ces dépenses sont, pour la plupart, destinées à l'ensemble de la collectivité et le producteur les paie en même temps que ses propres charges (charges « non récupérables »).





## CHAPITRE 4

# L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

En 2000, le montant total des acquisitions et travaux en logement atteint 159 milliards d'euros, en progression de 8,5 % par rapport à 1999. La formation brute de capital fixe s'élève à 73 milliards d'euros (+4,4 %). L'investissement en logements neufs progresse de 5,6 % après avoir augmenté de 16 % en 1999. Ce ralentissement de la croissance s'explique notamment par le reflux de l'investissement locatif des bailleurs personnes physiques qui baisse de 11,5 %, après la forte progression enregistrée en 2000. Cette baisse est compensée par la hausse de l'investissement des accédants (+12 %) et des non accédants (+3 %). L'investissement des personnes morales en logements neufs baisse en 2000 (-5,4 %) et correspond à une évolution contrastée selon les filières : la reprise de l'investissement des organismes d'HLM (+11 %) compense la forte baisse des autres personnes morales (-20 %). Les acquisitions de logements d'occasion s'accroissent de façon soutenue (+13 %), tandis que la progression des travaux en valeur, TVA incluse (+3,7 %) masque la forte croissance en volume, compte tenu de baisse du taux de TVA. Le financement de l'investissement en logements est marqué par une augmentation de l'apport personnel qui passe de 51,3 % à 56 %.

L'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint en 2000 un montant de 159 milliards d'euros, en progression de 8,5 % par rapport à 1999.

Ce taux de progression qui représente un peu plus de la moitié de celui de 1999 provient en partie du ralentissement marqué de la croissance des acquisitions dans le neuf (+5,6 % par rapport à 1999 contre +13,9 % en 1999). Mais il intègre également l'effet en valeur de la baisse du taux de TVA sur les travaux d'entretien-amélioration. En effet, l'activité immobilière en gros travaux d'entretien et d'amélioration n'augmente en valeur

que de 3,7 % en 2000 du fait du passage à la TVA à taux réduit pour les travaux à partir du 15 septembre 1999. Hors TVA, la hausse serait de 11 %.

L'investissement en logement (net des cessions) atteint 81,3 milliards d'euros en 2000, en hausse de 4,8 % par rapport à 1999.

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est de 73,2 milliards d'euros. Son rythme de croissance s'est ralenti par rapport à 1999 (+4,4 % en 2000, +7,3 % en 1999).

Tableau 4.1

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS EN 2000  
en millions d'euros

Activité immobilière hors frais	
(1) Construction de logements neufs	36 143
(2) Terrains d'assise des logements neufs	7 760
(3) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	56 532
(4) Valeurs des terrains des logements d'occasion	22 166
(5) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	30 375
(6) Ensemble des frais et droits liés à l'activité immobilière	6060
Ensemble de l'activité immobilière (1+2+3+4+5+6)	159 036
(7) Cessions de logements d'occasion (hors valeur des terrains)	55 927
(8) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	21 749
(9) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (3 - 7)	605
(10) Acquisitions nettes de cessions y compris valeur des terrains (3 + 4 - 7 - 8)	1 022
Formation brute de capital fixe (1+9+5+6)	73 183
Investissement (1+2+10+5+6)	81 360

Source : Compte du Logement

## Concepts et méthodes : activité immobilière, investissement et FBCF

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue le prix des terrains d'assise et le coût de la construction
- les travaux d'amélioration et de gros entretien (voir la définition dans la partie consacrée aux travaux)
- les transactions sur les logements d'occasion.

En font également partie les frais et taxes perçus à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

La formation brute de capital fixe en logement comprend uniquement les acquisitions de logements neufs (hors valeur des terrains), les travaux d'amélioration et de gros entretien, les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions de ces mêmes logements (hors terrains d'assise) et l'ensemble des frais et droits inhérents à ces opérations.

Enfin, l'investissement en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assise des logements neufs (et des logements d'occasion, toujours nets des cessions).

### I - Les acquisitions et travaux et leurs financements

Les acquisitions de logements neufs atteignent un total de 44,5 milliards d'euros en 2000. Leur croissance est en net ralentissement après une année 1999 exceptionnelle (+13,9 % en 1999, +5,6 % en 2000). Leur part dans l'activité immobilière reste stable (29 % en moyenne sur la période) de 1999 à 2000.

Les acquisitions de logements anciens atteignent un total de 84 milliards d'euros en 2000. Là encore, le ralentissement est marqué (+19 % en 1999, +12 % en 2000). Leur part représente néanmoins encore plus de la moitié (53 %) de l'activité immobilière.

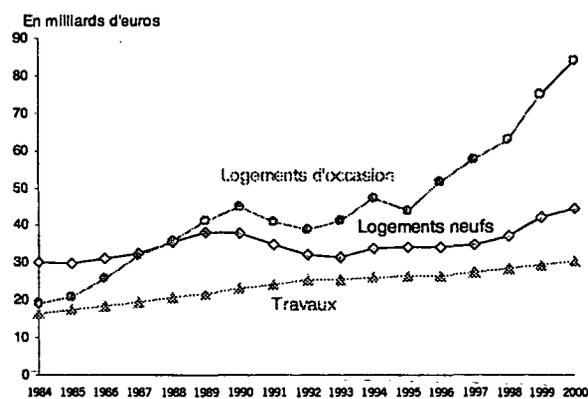
Les travaux représentent en 1999 un montant de 30,4 milliards d'euros. Leur progression en valeur TTC est légèrement plus élevée qu'en 1999 (3,2 % en 1999, 4,4 % en 2000) mais cette hausse serait de 11 % si l'on enlevait l'effet de la TVA à 5,5 %.

La part des travaux dans le total de l'activité immobilière est passée de 23 % à 19 % entre 1997 et 2000.

Au final, le ralentissement de la croissance en 2000 atteint l'ancien de façon moins importante que le neuf.

Graphique 4.1

ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX



Source : Compte du Logement.

Tableau 4.2

#### ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

	En milliards d'euros et en %									
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Logements neufs	29,7	31,7	31,1	33,5	33,8	33,7	34,4	36,5	41,5	43,9
Frais liés	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5
Taxe de publicité foncière	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Ensemble neuf</b>	<b>30,1</b>	<b>32,1</b>	<b>31,5</b>	<b>33,9</b>	<b>34,2</b>	<b>34,1</b>	<b>34,9</b>	<b>37,0</b>	<b>42,2</b>	<b>44,5</b>
% du total	46 %	33 %	32 %	32 %	33 %	30 %	29 %	29 %	29 %	28 %
Logements d'occasion	17,5	35,4	37,4	42,8	40,4	47,9	52,8	57,5	69,6	78,7
Frais liés	0,4	0,7	0,8	0,9	0,8	1,0	1,1	1,2	1,4	1,5
Droits d'enregistrement	1,2	2,8	2,9	3,3	2,7	2,6	3,6	4,3	4,0	3,9
<b>Ensemble occasion</b>	<b>19,0</b>	<b>38,9</b>	<b>41,0</b>	<b>47,1</b>	<b>44,0</b>	<b>51,5</b>	<b>57,4</b>	<b>63,0</b>	<b>75,1</b>	<b>84,1</b>
% du total	29 %	40 %	42 %	44 %	42 %	46 %	48 %	49 %	51 %	53 %
Travaux	16,3	25,4	25,3	26,1	26,6	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4
% du total	25 %	26 %	26 %	24 %	25 %	24 %	23 %	22 %	20 %	19 %
<b>Ensemble des acquisitions et travaux</b>	<b>65,4</b>	<b>96,4</b>	<b>97,8</b>	<b>107,0</b>	<b>104,8</b>	<b>111,9</b>	<b>119,7</b>	<b>128,4</b>	<b>146,6</b>	<b>159,0</b>

Source : Compte du Logement.

#### I.1 - Le financement de l'activité immobilière

En 2000, les fonds propres des investisseurs concourent au financement des opérations d'acquisition et de travaux à hauteur de 56 %. Leur part est en hausse par rapport à 1999 (51,3 %). Ils continuent de jouer un rôle plus important dans le

financement des travaux (67 %) et des acquisitions dans l'ancien (59 %) que dans celui des opérations neuves (44 %).

La forte hausse du montant des fonds propres (+19 % en 2000 après une hausse de 12 % en 1999) combinée à un tassement du montant des emprunts non aidés (-2,4 % en 2000 après une

hausse de 20 % en 1999) conduit à une baisse de la part des emprunts non aidés dans le financement global de l'activité immobilière : elle est passée de 43 % à 39 % entre 1999 et 2000. La part dans le financement des emprunts non aidés, qui constituent la première source de financement des opérations de logement neuf, recule de 52 % à 45 % entre 1999 et 2000 alors que leur rôle pour les travaux retrouve quasiment son niveau de 1998 (27 % en 2000, 25 % en 1999). La part des fonds propres dans le financement des opérations dans l'ancien est passée de 53 % à 59 % entre 1999 et 2000.

Les emprunts aidés (3 % du financement des opérations en 2000) et les aides (2 %) jouent un rôle plus marginal et stable si l'on observe la

totalité de l'activité. Les aides interviennent cependant de façon non négligeable dans l'investissement des bailleurs sociaux, de même que les emprunts aidés dans les opérations d'accession des ménages dans le neuf.

Le secteur du neuf reste toujours le premier bénéficiaire des aides et des emprunts aidés : il représente en 2000 52 % des aides et 75 % des emprunts aidés. La part des travaux dans le total des aides a baissé en 2000 après trois années de hausse (29 % en 1997, 33 % en 1998, 37 % en 1999, 35 % en 2000). Il en est de même de la part des travaux dans le total des emprunts aidés (16 % en 1997, 19 % en 1998, 20 % en 1999, 18 % en 2000). L'ancien représente en 1999 13 % des aides et 7 % des emprunts aidés.

Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

En milliards d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Fonds propres</b>	11,3	15,3	15,0	15,3	15,9	15,0	14,5	14,0	15,1	19,4
Aides	0,9	1,4	1,4	1,5	1,5	1,7	2,1	1,7	1,4	1,4
Emprunts aidés	8,1	4,2	4,5	6,3	6,1	5,0	3,9	3,8	3,8	3,8
Emprunts non aidés	9,8	11,2	10,6	10,7	10,7	12,4	14,3	17,5	21,9	19,9
<b>Ensemble logements neufs</b>	<b>30,1</b>	<b>32,1</b>	<b>31,5</b>	<b>33,9</b>	<b>34,2</b>	<b>34,1</b>	<b>34,9</b>	<b>37,0</b>	<b>42,2</b>	<b>44,5</b>
<b>Fonds propres</b>	11,1	22,2	23,6	27,1	25,3	27,8	32,1	34,9	40,0	49,7
Aides	0,2	0,3	0,3	0,4	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4
Emprunts aidés	0,8	0,3	0,3	0,3	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4
Emprunts non aidés	7,0	16,1	16,9	19,2	18,0	22,6	24,5	27,5	34,3	33,6
<b>Ensemble logements d'occasion</b>	<b>19,0</b>	<b>38,9</b>	<b>41,0</b>	<b>47,1</b>	<b>44,0</b>	<b>51,5</b>	<b>57,4</b>	<b>63,0</b>	<b>75,1</b>	<b>84,1</b>
<b>Fonds propres</b>	10,1	15,6	15,6	17,0	18,1	17,0	17,8	18,4	20,0	20,3
Aides	0,7	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
Emprunts aidés	0,9	1,3	1,4	1,4	1,1	0,9	0,8	0,9	1,0	0,9
Emprunts non aidés	4,5	7,4	7,2	6,5	6,4	7,4	7,8	8,0	7,2	8,3
<b>Ensemble travaux</b>	<b>16,3</b>	<b>25,4</b>	<b>25,3</b>	<b>26,1</b>	<b>26,6</b>	<b>26,3</b>	<b>27,4</b>	<b>28,4</b>	<b>29,3</b>	<b>30,4</b>
<b>Fonds propres</b>	32,5	53,1	54,2	59,4	59,3	59,8	64,4	67,3	75,2	89,4
Aides	1,8	2,7	2,8	3,0	2,8	3,2	3,6	3,1	2,7	2,7
Emprunts aidés	9,8	5,8	6,1	8,1	7,6	6,5	5,1	5,1	5,3	5,0
Emprunts non aidés	21,3	34,8	34,6	36,5	35,1	42,4	46,6	53,0	63,4	61,9
<b>Total acquisitions et travaux</b>	<b>65,4</b>	<b>96,4</b>	<b>97,8</b>	<b>107,0</b>	<b>104,8</b>	<b>111,9</b>	<b>119,7</b>	<b>128,4</b>	<b>146,6</b>	<b>159,0</b>

Source : Compte du logement.

**Concepts et méthodes : le financement de l'investissement**

Quatre sortes de flux financiers concourent au financement des acquisitions et des travaux en logements :

- les prêts aidés par l'État, c'est-à-dire les PAP pour les ménages jusqu'en septembre 1995, le prêt à 0 % depuis octobre 1995, les PLA, remplacés à compter du 14 septembre 1999 par le PLUS, et les prêts complémentaires à la PALULOS ;

- les prêts non aidés, qui comprennent une partie de prêts réglementés (prêts conventionnés, prêts du 1 % logement, PLI) et des prêts "libres" du marché ;

les fonds propres qui constituent l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant ;

les aides à l'investissement accordées par l'État, soit directement aux bénéficiaires sous forme de primes ou de subventions (PAH, PALULOS, aides de l'ANAH, PLA depuis 1988, PLUS depuis 1999), soit indirectement en lien avec des prêts aidés (PAP de 1988 à 1995 et prêt à 0 % depuis 1995\*). Elles comprennent également les subventions versées par les collectivités locales ou les employeurs (participation des employeurs à l'effort de construction - PEEC - dit "1 % logement").

\* On comptabilise ici le montant de la subvention versé par l'État aux organismes financiers en contrepartie des aides dont bénéficient les investisseurs.

## 1.2 - L'investissement en logements neufs

L'investissement en logements neufs comprend d'une part des logements construits à l'initiative de leur acquéreur final et, d'autre part, des logements acquis auprès de promoteurs immobiliers. Dans les deux cas, les logements peuvent être destinés à être occupés par leur propriétaire, mis en location ou encore utilisés en résidences secondaires.

En 2000, l'investissement en logements neufs s'est élevé à 44,5 milliards d'euros et augmente de 5,6 % après trois années de croissance (+2 % en 1997, +6 % en 1998, +14 % en 1999). 2000 voit les achats aux promoteurs baisser après la forte hausse de l'année précédente (-6 % contre +26 % en 1999). Par contre, la construction à l'initiative de l'acquéreur poursuit sur la lancée de sa hausse de 1999 (+11 % contre +7 % en 1999).

Le montant des investissements en logements neufs des propriétaires occupants est de 31 milliards d'euros. Il continue d'augmenter en 2000 de façon plus ralentie qu'en 1999 mais néanmoins soutenue (+11,5 % en 2000 contre +16 % en 1999). En 2000, la part des propriétaires occupants dans l'investissement en logements neufs est passée de 66 % à 70 % après trois années de stabilité.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques s'élève à 5,2 milliards d'euros en 2000. Stimulé par un climat économique favorable aux placements en immobilier de rapport renforcé par les mesures fiscales de ces dernières années (l'amortissement Périissol notamment), il avait connu deux années de hausse (+28 % en 1998, +18 % en 1999). En 2000, il chute de 11,5 %, probablement du fait du contrecoup de la fin du dispositif Périissol.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes morales est de 5,9 milliards d'euros en 2000. Après une légère remontée (+1 %) en 1999, il repart à la baisse en 2000 (-4 %). Il est tiré à la baisse par la filière des autres bailleurs personnes morales (20 %) qui compense la hausse de l'investissement des autres bailleurs sociaux (+9 %) et des organismes HLM (+11 %) dans le neuf.

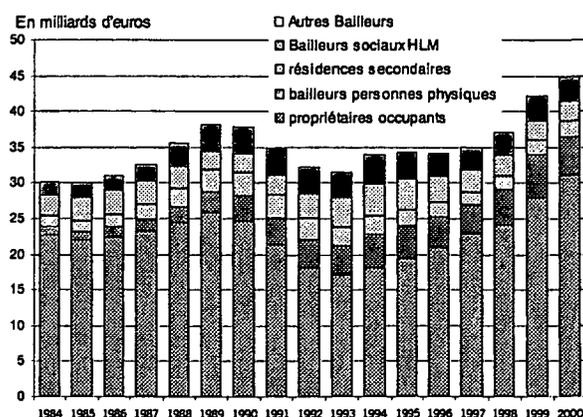
Après avoir fortement augmenté de 18 % en 1999, l'investissement en résidences secondaires neuves ralentit sa hausse et augmente de 3 % en 2000, s'élevant à 2,3 milliards d'euros. Néanmoins, la part des résidences secondaires dans l'investissement en logements neufs est stable à 5 %.

En 2000, la part de l'investissement en logements neufs réalisée par les ménages atteint 82 % et augmente légèrement par rapport à 1999 (80 %). 2000 marque une rupture concernant le recours aux crédits dans le financement des opérations de logements neufs : les crédits non aidés financent 45 % des acquisitions de logements neufs contre 52 % en 1999. Dans le cas des bailleurs personnes physiques, cette part a fortement chuté passant de 55 % en 1999 à 45 % en 2000. Les fonds propres ont financé 44 % des acquisitions de logements neufs en 2000 contre 36 %

en 1999. Pour le reste, la part des aides est stable à 3 % et celle des emprunts aidés est passée de 9 % à 8 %.

Graphique 4.2

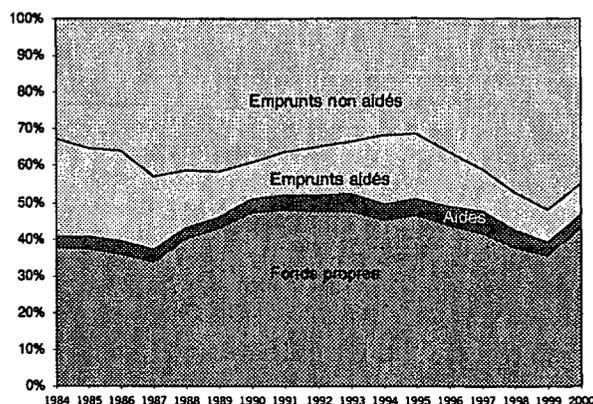
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS SELON LA FILIÈRE



Source : Compte du Logement

Graphique 4.3

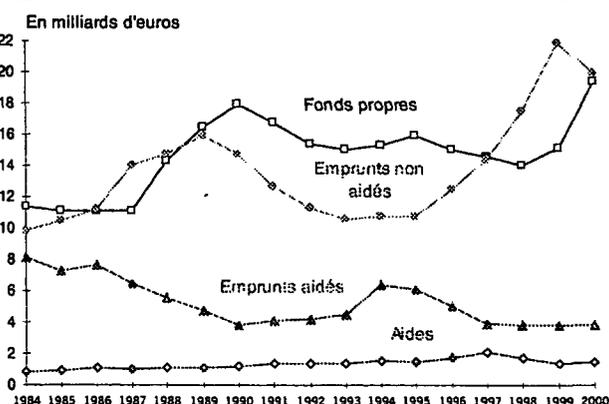
L'ÉVOLUTION DU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

Graphique 4.4

LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

## 1.3 - Les acquisitions de logements d'occasion

Les transactions sur les logements d'occasion atteignent, en 2000, 84 milliards d'euros, ce qui correspond à une progression de 12 % par rapport à 1999. Cette croissance est moindre que celle de 1999 (+19 %) mais reste soutenue si on la compare à celle de 1998 (+10 %).

La prolongation des effets de la baisse des droits de mutation à titre onéreux (suppression de la part régionale à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1998, baisse de la part départementale prenant effet à compter du 15 septembre 1999), associée à un environnement économique encore favorable, ont soutenu la croissance des transactions dans l'ancien en 2000.

La structure du financement des acquisitions dans l'ancien, stable ces dernières années, a évolué en faveur du comptant en 2000 après avoir évolué en faveur du crédit en 1999 : la part des fonds propres est passée de 53 % à 59 % tandis que celle des emprunts non aidés est passée de 46 % à 40 % (les aides et des emprunts aidés sont restés stables).

Les opérations sur les logements d'occasion mettent en relation un vendeur et un acheteur. On peut évaluer, pour les ménages et pour les personnes morales, non seulement le montant global des

acquisitions mais aussi celui des cessions, et établir une « matrice » des transactions. En 2000, 88 % des transactions sur des logements d'occasion se font entre deux ménages et les personnes morales interviennent dans moins de 5 % des transactions, le plus souvent comme vendeurs.

Le solde acquisitions moins cessions des ménages est régulièrement positif (+2 milliards d'euros en 2000), alors qu'il est négatif pour les personnes morales (-1 milliard en 2000). Le solde total est également régulièrement positif (+ 1 milliard d'euros en 2000). En effet, les marchands de biens réalisent des améliorations et vendent des logements en meilleur état, donc d'une valeur plus élevée, qu'ils ne les achètent : ce solde positif représente donc la « marge » des marchands de biens, qui est la contrepartie des travaux qui améliorent la valeur du parc de logements et leur production de services.

Tableau 4.4

LES MUTATIONS DANS L'ANCIEN SELON L'ACHETEUR ET LE VENDEUR EN 2000

En millions d'euros

Vendeurs	Acheteurs	Ménages	Personnes morales	Total Champ CSL	"Hors champ CSL"	Ensemble
Ménages		72 472	1 089		1 796	75 357
Personnes morales		2 059	81		174	2 314
Total champ CSL						77 671
"Hors champ CSL"		2 935	58		237	3 230
Ensemble		77 466	1 228	78 684	2 207	80 901

Source : Compte du Logement\* Voir encadré « Concepts et méthodes : les logements existants »

**Concepts et méthodes : les logements existants**

Jusqu'en septembre 1999, deux sources statistiques permettent une analyse du marché du logement existant. L'une, la plus ancienne, recense les droits d'enregistrement encaissés par chaque département et permet ainsi une approche géographique sur longue période<sup>(1)</sup>. L'autre source, disponible depuis 1991, est une enquête directe à partir des actes de mutation, « Existan ». Elle permet des analyses en prix et en nombre de transactions par type d'acquéreur<sup>(2)</sup>. Cette source présente cependant l'inconvénient de ne fournir l'information relative à l'année n qu'au cours de l'année n+2. Mais elle a l'avantage de fournir des informations sur le vendeur et sur l'acheteur, ce qui permet notamment d'évaluer ce montant des cessions de logements par grandes filières. Néanmoins, compte tenu des difficultés rencontrées, cette opération n'est pas reconduite au niveau national au delà de l'exercice 2000.

Si l'on considère l'ensemble de l'économie, acquisitions et cessions de logements d'occasion devraient se compenser. Ce n'est pas le cas dans le champ du compte du logement, en partie du fait des marchands de biens et des changements d'usage de bâtiments<sup>(3)</sup>. Au total, les acquisitions des filières du compte du logement sont supérieures à leur cessions : ceci correspond à une diminution globale du « stock » des filières hors du champ du compte, et donc à un supplément de FBCF dans le champ du compte. L'égalité entre acquisitions et cessions n'est pas non plus vraie filière par filière : à l'occasion d'une cession, un logement peut changer de filière. Compte tenu des informations disponibles, le compte du logement ne chiffre les cessions de logement d'occasion que pour deux groupes d'acteurs : les ménages et les personnes morales (les filières des publications Existan ne sont pas aussi détaillées que celles du compte).

Depuis septembre 1999, les statistiques des droits de mutation de la direction générale des impôts ne permettent plus de distinguer ceux relatifs aux logements et ceux relatifs aux locaux non résidentiels. L'évaluation des acquisitions dans l'ancien présentée dans les comptes du logement pour 2000 a donc été faite à dire d'experts, en recoupant les informations disponibles sur le marché de l'ancien.

(1) Chaque année, la Direction générale des impôts (DGI) centralise les statistiques relatives à la valeur des droits de mutation effectivement encaissés par les départements et par les régions. Par ailleurs, les taux et les abattements applicables au droit départemental d'enregistrement et à la taxe départementale de publicité foncière, fixés par les conseils généraux, sont connus chaque année, notamment pour la partie habitation. La valeur des transactions, par département, peut dès lors être estimée en divisant la valeur des droits d'enregistrement encaissés par le taux applicable dans le département.

(2) Depuis 1991, le Service économique et statistique du ministère de l'équipement, des transports et du logement (SES) réalise une enquête, « Existan », à partir d'informations tirées des extraits d'actes de mutation rédigés par les notaires et transmis aux centres fiscaux départementaux. Les transactions concernent des logements neufs ou des logements anciens. Les informations recueillies sont très nombreuses. Elles portent notamment sur le nombre de transactions et leur prix, le type d'acheteur et de vendeur, le type et la taille du logement et sa localisation. Les résultats de 1991 à 1999 sont désormais disponibles.

(3) Transformations de logements en locaux à usage autre que d'habitation (bureaux, commerces, etc) et inversement.

## 1.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien

En 2000, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 30,4 milliards d'euros, en hausse (+3,7%) pour la quatrième année consécutive (+4% en 1997, +3,6% en 1998, +3,2% en 1999). Ces travaux représentaient environ 41% du total de l'investissement sur la période 1992-1998. Ils ne représentent plus que 38% du total en 1999 et 37% en 2000, du fait de la baisse du taux de TVA. Les ménages réalisent en moyenne 88% du total des travaux depuis 1997.

De 1996 à 1998, les modalités de financement des opérations de travaux ont peu évolué : les fonds propres représentaient 65% des dépenses, les crédits non aidés 28%. En 1999, ils représentent respectivement 68% et 25% du total des dépenses et, en 2000, 67% et 27%. Pour les ménages, de 1996 à 1998, les fonds propres

représentaient 67% des dépenses, les crédits non aidés 31%<sup>(4)</sup>. En 1999, la part des fonds propres dans les travaux des ménages est passée à 71%, tandis que celle des crédits non aidés a diminué (27%). Mais, en 2000, ces deux parts sont quasiment revenues à leurs niveaux de 1998 (68% et 30% respectivement). Rappelons néanmoins que tous ces résultats sont TTC et intègrent le passage à la TVA à taux réduit de 5,5% sur la plupart des travaux, lorsque la facture est émise à compter du 15 septembre 1999. Hors TVA, la progression serait de 11%. Rappelons de fait que l'activité de la branche en 2000 fut très forte, notamment au premier semestre du fait des tempêtes.

(4) Certains ménages utilisent des formules de crédit à la consommation pour financer des opérations de travaux dans leurs logements. Ces opérations ne sont pas recensées par les organismes prêteurs comme des prêts relatifs à l'immobilier. Dans le compte du logement, la part du financement sur fonds propre est donc probablement un peu surestimée au détriment de celle des prêts non aidés. Aucune source ne permet pour le moment d'évaluer les montants concernés.

### Concepts et méthodes : les travaux d'entretien-amélioration

Les travaux d'amélioration et de gros entretien recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfections de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage,...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie. Ils se distinguent en cela des travaux d'entretien courant (petites réparations sans intervention majeure sur les structures du bâtiment) qui sont retracés dans le compte du logement comme consommation finale des occupants ou comme consommation intermédiaire des producteurs. Leur coût est souvent important.

## 1.5 - La formation brute de capital fixe

La FBCF en logement est de 73,2 milliards d'euros en 2000, soit une hausse de 4,4% après celle de 7% en 1999. Ce sont les ménages qui sont à l'origine de cette hausse : leur FBCF, qui représente 89% du total, a crû de 5,7%, alors que celle des personnes morales a diminué (-4,7%).

Ces différences de dynamique entre ménages et personnes morales s'expliquent par l'investissement en logements neufs, mais aussi

par les soldes d'opérations sur logements existants : en 2000, les ménages, qui ont acheté au total pour 55 milliards d'euros de logements d'occasion (hors valeur des terrains d'assise), en ont vendu pour 53 milliards d'euros. A l'inverse, les grands investisseurs se sont désengagés : ils ont davantage vendu (-1,5 milliards d'euros) qu'acheté (0,9 milliards d'euros). Au total, les achats ont excédé les cessions de 2 milliards d'euros, ce qui correspond à un supplément de FBCF dans le « champ » du compte du logement.

Tableau 4.5

### LA FBCF

En milliards d'euros et en % d'évolution

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Ménages</b>										
Logements neufs	20,7	20,4	19,3	20,7	21,4	22,3	23,4	24,9	28,6	30,7
Travaux	14,4	21,5	21,2	22,1	22,9	23,0	24,1	25,0	25,8	27,0
Acquisitions nettes de cessions*	1,3	0,5	0,6	0,5	0,6	0,3	2,2	1,2	1,0	1,3
Frais et droits liés	2,0	3,9	3,9	4,5	3,9	3,9	5,0	5,9	6,0	5,9
<b>Total</b>	<b>38,5</b>	<b>46,3</b>	<b>45,0</b>	<b>47,8</b>	<b>48,8</b>	<b>49,6</b>	<b>54,8</b>	<b>57,0</b>	<b>61,4</b>	<b>64,9</b>
<i>évolution annuelle en %</i>		n.d.	-2,7 %	6,1 %	2,2 %	1,5 %	7,4 %	6,7 %	7,7 %	5,7 %
<b>Personnes morales</b>										
Logements neufs	4,2	6,5	7,0	7,7	7,2	6,3	5,7	5,6	5,7	5,4
Travaux	1,9	3,8	4,1	4,0	3,6	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	-0,3	-0,4	-0,5	-0,5	-0,6	-1,0	-0,9	-0,7	-0,7
Frais et droits liés	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
<b>Total</b>	<b>n.d.</b>	<b>10,1</b>	<b>10,8</b>	<b>11,3</b>	<b>10,4</b>	<b>9,1</b>	<b>8,4</b>	<b>8,3</b>	<b>8,6</b>	<b>8,2</b>
<i>évolution annuelle en %</i>		n.d.	7,6 %	4,3 %	-8,1 %	-12,6 %	-1,2 %	9,1 %	4,7 %	-4,7 %
<b>Ensemble</b>										
Logements neufs	24,9	26,9	26,3	28,3	28,6	28,6	29,2	30,5	34,3	36,1
Travaux	16,3	25,3	25,2	26,0	26,5	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	0,2	0,2	0,1	0,1	-0,3	1,2	0,4	0,4	0,6
Frais et droits liés	2,0	4,0	4,1	4,7	4,0	4,0	5,2	6,1	6,2	6,1
<b>Total</b>	<b>n.d.</b>	<b>56,4</b>	<b>55,9</b>	<b>59,1</b>	<b>59,2</b>	<b>58,6</b>	<b>63,1</b>	<b>65,3</b>	<b>70,1</b>	<b>73,2</b>
<i>évolution annuelle en %</i>		n.d.	-0,9 %	5,7 %	0,2 %	-1,0 %	6,2 %	7,1 %	7,3 %	4,4 %

Source : Compte du Logement.\* hors valeur des terrains d'assise de ces logements

## Concepts et méthodes : les logements existants dans la FBCF

La formation brute de capital fixe correspond à l'addition de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains) ; les travaux d'amélioration et de gros entretien effectués par les agents économiques au cours de l'année ; le solde des opérations sur logements existants ; les frais liés à ces opérations.

Pour les opérations sur logements existants, on prend en compte, pour chaque filière, les acquisitions nettes des cessions calculées sur les valeurs hors terrains. Cela explique pourquoi les soldes qui entrent dans le calcul de la FBCF sont différents de ceux indiqués dans la description des opérations sur logement qui eux tiennent compte de la valeur des terrains qui entre dans la composition de l'investissement.

## II - Acquisitions et travaux des ménages

### II.1 - Les dépenses d'acquisitions et de travaux

En 2000, les ménages réalisent 93 % du montant total des acquisitions et travaux. Leur part est de 85 % pour les acquisitions de logements neufs, 98 % pour les acquisitions de logements d'occasion et 89 % pour les travaux d'amélioration et de gros entretien.

En 2000, le montant total des acquisitions et travaux des ménages est de 147,9 milliards d'euros. Il augmente de 9 % en 2000 après avoir cru de 15 % en 1999. Cette croissance ralentie des dépenses se manifeste dans le neuf (+8 % en 2000 contre +16 % en 1999) comme dans l'ancien (+12 % en 2000 contre +20 % en 1999), tandis que les dépenses en travaux continuent leur

progression régulière (+4,6 % en 2000 contre +3,3 % en 1999).

De 1999 à 2000, la part des constructions à l'initiative de l'acquéreur est passée de 16 % à 18 % tandis que celle des achats à des promoteurs est restée stable à 9 % et celle de l'ancien est passée de 65 % à 73 %.

Pour ce qui concerne la dynamique des filières, elle a été marquée en 2000 par le ralentissement de la croissance de l'activité immobilière des propriétaires accédants (+4 % en 2000 contre +18 % en 1999) et le tassement de celle des bailleurs personnes physiques (+0,9 % en 2000 contre +15 % en 1999). A l'opposé, l'activité immobilière des propriétaires non accédants a connu en 2000 une forte accélération de sa croissance (+28 % en 2000 contre +9 % en 1999).

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

	En milliards d'euros									
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Logements neufs	25,2	24,5	23,2	24,8	25,8	26,8	28,2	30,5	35,4	38,2
Évolution annuelle			-5 %	7 %	4 %	4 %	5 %	8 %	16 %	8 %
Logements anciens	18,6	38,0	40,0	46,0	43,0	50,6	56,3	61,7	73,9	82,7
Évolution annuelle			5 %	15 %	-6 %	17 %	11 %	10 %	20 %	12 %
Travaux	14,5	21,6	21,2	22,1	23,0	23,0	24,1	25,0	25,9	27,0
Évolution annuelle			-2 %	4 %	4 %	0,3 %	5 %	4 %	3 %	5 %
<b>Ensemble</b>	<b>58,2</b>	<b>84,0</b>	<b>84,5</b>	<b>92,93</b>	<b>91,7</b>	<b>100,4</b>	<b>108,6</b>	<b>117,3</b>	<b>135,2</b>	<b>147,9</b>
Évolution annuelle			1 %	10 %	-1 %	9 %	8 %	8 %	15 %	9 %

Source : Compte du Logement.

Graphique 4.5

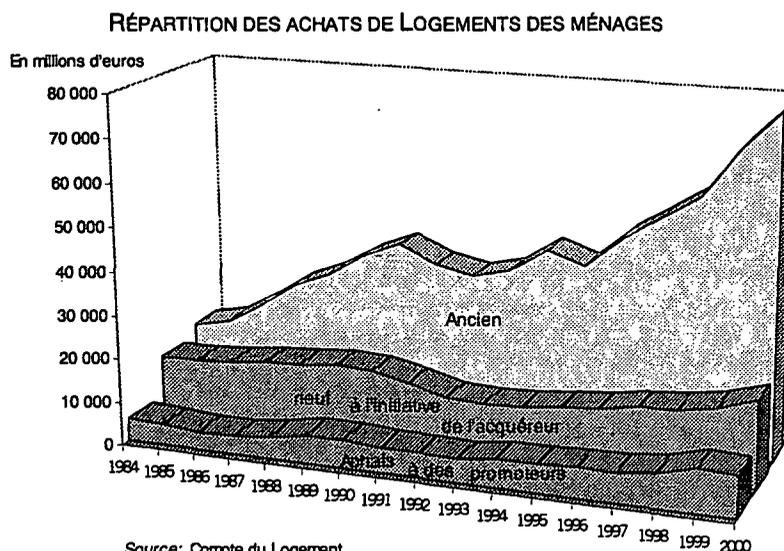


Tableau 4.7

## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES PAR FILIÈRE

En milliards d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Accédants	41,3	55,1	53,6	57,7	55,6	64,4	69,1	73,9	89,1	92,7
Non accédants	14,0	19,9	21,3	24,2	25,2	24,9	28,1	28,6	31,2	40,1
Bailleurs	2,9	9,0	9,6	11,1	10,9	11,1	11,4	13,1	15,0	15,1
<b>Ensemble</b>	<b>58,2</b>	<b>84,0</b>	<b>84,5</b>	<b>92,9</b>	<b>91,7</b>	<b>100,4</b>	<b>108,6</b>	<b>115,6</b>	<b>135,2</b>	<b>147,9</b>

Source : Compte du Logement.

## II.2 - L'investissement en logements neufs

Si sa croissance s'est ralentie par rapport à 1999 (+7 % en 2000 contre +16 % en 1999), l'investissement des ménages en logements neufs réussit à compenser le recul de celui des personnes morales (-5,4 % en 2000).

Le ralentissement de l'investissement est moins marqué pour les accédants (+12 % en 2000 contre +16 % en 1999) que pour les non-accédants (+3 % en 2000 contre +10 % en 1999). Par contre, l'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques est en baisse (-11,5 %) après deux années de croissance (+28 % en 1998, +18 % en 1999).

Tableau 4.8

## INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES MÉNAGES PAR FILIÈRE

En milliards d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Accédants	20,9	16,5	15,2	16,3	17,3	18,6	20,8	22,5	26,2	29,4
Non accédants	1,7	1,7	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	1,6	1,7	1,8
Bailleurs	1,1	3,8	4,0	4,6	4,5	4,1	3,9	5,0	5,9	5,2
<b>Ensemble</b>	<b>23,8</b>	<b>22,0</b>	<b>21,1</b>	<b>22,7</b>	<b>23,9</b>	<b>25,1</b>	<b>26,8</b>	<b>29,1</b>	<b>33,8</b>	<b>36,4</b>

Source : Compte du Logement

## II.3 - Le financement des dépenses d'acquisitions et travaux

Alors que les années 1995-1999 avaient été marquées par une croissance des acquisitions et travaux des ménages essentiellement financée par les crédits non aidés (croissance en moyenne de 22 % par an entre 1995 et 1999 de leur montant, leur part dans le financement de l'ensemble des opérations étant passée de 36 % à 46 % sur la même période), 2000 se caractérise par une augmentation plus forte de l'apport personnel que du crédit. Après avoir augmenté de 21 % en 1999, le montant des emprunts non aidés baisse de 2,4 % et voit sa part dans le financement de l'ensemble des opérations passer de 46 % à 41 %.

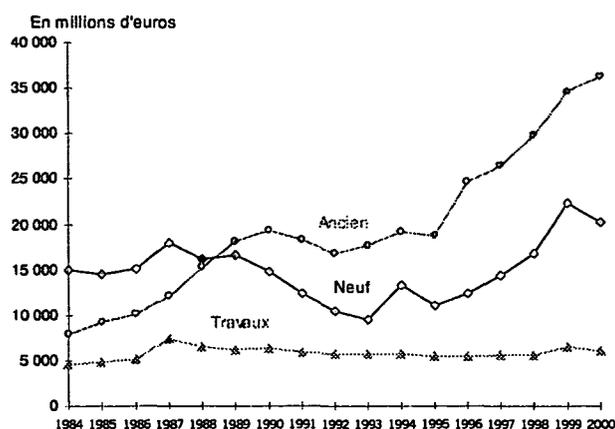
A l'inverse, la quantité de fonds propres utilisés pour financer les opérations immobilières des ménages a vu sa croissance s'accélérer (+21 % en 2000 contre +12 % en 1999). Leur part dans le financement de ces dépenses qui était passée de 59 % à 52 % entre 1995 et 1999 est de 57 % en 2000. Ce redressement du taux d'apport personnel se retrouve dans le neuf où il atteint 45 % du total des dépenses après être passé de 52 % à 34 % entre 1995 et 1999. Dans l'ancien, le taux d'apport personnel atteint en 2000 59 % après être passé de 58 % à 53 % entre 1995 et 1999. L'apport personnel revient en revanche dans les travaux à son niveau de 1997 et 1998 (68 % en 2000 contre 71 % en 1999).

Les crédits à l'habitat accordés aux ménages<sup>(5)</sup> ont légèrement baissé en 2000 (-1 %) après avoir régulièrement augmenté de 1997 à 1999 (+9 % en 1997, +13 % en 1998, +22 % en 1999). La baisse très marquée pour le neuf (-9,5 % en 2000 contre +34 % en 1999) et les travaux (-6,5 % en 2000 contre +14 % en 1999) est quelque peu compensée par la hausse dans l'ancien (+5 % en 2000 contre +16 % en 1999).

En termes de financements, le repli des crédits versés aux ménages est plus que compensé par la hausse de l'apport personnel. On retrouve ici la hausse du taux d'apport personnel des ménages observée dans l'enquête sur le financement des achats à crédit des ménages réalisée par l'Observatoire du financement du logement pour le compte de la DGUHC. Ce phénomène peut s'interpréter par l'entrée sur le marché de propriétaires que la hausse des prix de l'ancien incite à vendre pour s'acheter un nouveau logement.

(5) Ces crédits, qui sont les crédits versés corrigés des renégociations, étaient fournis par la source Banque de France jusqu'en 1997. Depuis 1998, la Banque de France n'observe plus que les crédits mis en force non corrigés des renégociations. On utilise dès lors le chiffrage de l'Observatoire de la production de crédits (professeur M. Mouillart). D'après les Comptes Financiers du Logement, Banque de France et, depuis 1998, l'Observatoire de la production de crédits

Graphique 4.6

ÉVOLUTION DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS  
AUX MÉNAGES

Source : Compte du Logement

Tableau 4.9

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En milliards d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>NEUF</b>										
Organismes HLM	3,0	3,6	4,2	4,6	4,4	3,6	3,2	2,9	2,5	2,8
Autres bailleurs sociaux	0,5	1,0	1,2	1,2	1,1	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7
Autres personnes morales	1,2	2,5	2,4	2,7	2,5	2,3	2,2	2,4	2,9	2,3
<b>Ensemble des acquisitions de logements neufs</b>	<b>4,7</b>	<b>7,1</b>	<b>7,8</b>	<b>8,5</b>	<b>8,0</b>	<b>6,8</b>	<b>6,2</b>	<b>6,0</b>	<b>6,1</b>	<b>5,8</b>
<b>% Neuf / Total</b>	<b>67 %</b>	<b>60 %</b>	<b>61 %</b>	<b>63 %</b>	<b>64 %</b>	<b>62 %</b>	<b>58 %</b>	<b>57 %</b>	<b>57 %</b>	<b>55 %</b>
<b>OCCASION</b>										
Organismes HLM	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3
Autres bailleurs sociaux	0,1	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,4	0,5
Autres personnes morales	0,1	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,5	0,6	0,5	0,6
<b>Ensemble des acquisitions de logements d'occasion</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
<b>% Occasion / Total</b>	<b>7 %</b>	<b>8 %</b>	<b>11 %</b>	<b>12 %</b>	<b>11 %</b>	<b>13 %</b>				
<b>TRAVAUX</b>										
Organismes HLM	1,4	3,0	3,2	3,2	2,8	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6
Autres bailleurs sociaux	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Autres personnes morales	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>Ensemble des travaux</b>	<b>1,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>
<b>% Travaux / Total</b>	<b>27 %</b>	<b>32 %</b>	<b>32 %</b>	<b>29 %</b>	<b>29 %</b>	<b>30 %</b>	<b>31 %</b>	<b>32 %</b>	<b>32 %</b>	<b>32 %</b>
<b>TOTAL</b>										
Organismes HLM	4,6	6,8	7,7	8,1	7,5	6,3	6,0	5,7	5,4	5,7
Autres bailleurs sociaux	0,8	1,8	1,9	2,0	1,9	1,7	1,6	1,6	1,5	1,6
Autres personnes morales	1,6	3,2	3,2	3,5	3,2	3,1	3,1	3,4	3,8	3,3
<b>Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux</b>	<b>7,0</b>	<b>11,9</b>	<b>12,8</b>	<b>13,5</b>	<b>12,5</b>	<b>11,1</b>	<b>10,6</b>	<b>10,6</b>	<b>10,7</b>	<b>10,6</b>

Source : Compte du Logement

### III.1 - L'investissement des organismes d'HLM

Les organismes d'HLM (offices publics et sociétés anonymes d'HLM, OPAC) réalisent toujours plus de la moitié de l'activité immobilière des personnes morales, cette part ayant augmenté entre 1999 (50 %) et 2000 (53 %). Leur part dans le total des achats de logements anciens des personnes morales est passée de 17 % à 19 % entre 1998 et 2000. La part de cette filière dans la construction neuve des personnes morales s'est fortement accrue en 2000 (48 % en 2000 contre 41 % en 1999). Comme les trois années précédentes, les organismes HLM effectuent les trois quarts des dépenses en travaux.

### III - Acquisitions et travaux des personnes morales

Après une stabilisation en 1998 et un léger rebond en 1999 (+0,9 %), les dépenses d'acquisitions et travaux des personnes morales ont baissé de 1,4 % en 2000 pour atteindre un montant de 10,6 milliards d'euros. Si ces dépenses ont augmenté dans l'ancien (+14 %), le total est tiré à la baisse par le neuf (-4 %) et les travaux (-2 %).

Les personnes morales investissent principalement dans des logements neufs qui constituent 55 % du total de leurs dépenses d'acquisitions et de travaux en 2000. Alors que la part du neuf s'était stabilisée en 1998 et 1999 à 57 %, elle baisse en 2000. Cette baisse se fait au profit de l'ancien dont la part dans les dépenses d'acquisitions et de travaux passe de 11 % à 13 % entre 1999 et 2000, tandis que la part des travaux reste stable à 32 %.

Alors que l'investissement en logements neufs des HLM avait diminué entre 1994 et 1999 (4,6 milliards d'euros en 1994, 2,5 milliards d'euros en 1999), il augmente de 11 % en 2000 atteignant 2,8 milliards d'euros.

### III.2 - Les autres personnes morales

Les acquisitions de logements et les travaux des autres bailleurs sociaux (SEM, État, collectivités locales, établissements publics, sociétés immobilières à participation majoritaire de la SCIC) se sont élevés à 1,6 milliards d'euros, soit 15 % du total des dépenses d'acquisitions et de travaux des personnes morales en 2000, part stable au cours du temps. L'activité des autres bailleurs sociaux

est restée stable par rapport à 1999 dans le neuf, l'ancien et les travaux.

Les autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment<sup>(6)</sup>) réalisent 3,3 milliards d'euros de dépenses d'acquisitions et travaux.

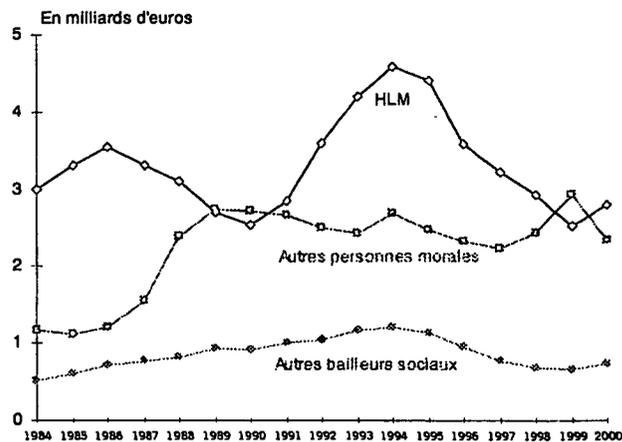
Elles représentent 40 % des dépenses des personnes morales dans le neuf en 2000, retrouvant ainsi leur niveau de 1998 après la hausse de 1999 (48 %), et 44 % des dépenses des personnes morales dans l'ancien, part stable par rapport à 1999.

En 2000, l'investissement en logements neufs des autres personnes morales baisse de 20 %, pour atteindre un montant de 2,3 milliards d'euros. Cette forte baisse intervient après deux années consécutives de hausse (+9 % en 1998, +21 % en 1999).

L'activité des autres personnes morales dans l'ancien stagne pour la deuxième année consécutive.

Graphique 4.7

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS  
DES PERSONNES MORALES



Source : Compte du Logement.

(6) Une partie de ces personnes morales ont des obligations réglementaires de placement de leurs réserves, et en placent une partie dans le secteur immobilier. C'est le cas des réserves techniques d'assurances.

# CHAPITRE 5

## LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRÉLÈVEMENTS

En 2000, le montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement s'élève à 24,8 milliards d'euros, en forte hausse par rapport à 1999 (+17,2 %). L'application du taux réduit de TVA à 5,5 % représente un avantage fiscal supplémentaire de 2,4 milliards d'euros en 2000 par rapport à 1999. Les réductions sur les droits de mutation augmentent les autres aides aux producteurs de 0,7 milliards d'euros. Le nombre de bénéficiaires d'aides personnelles est stable depuis 1998 avec 6,3 millions de ménages et le montant total perçu en 2000 a été de 12,3 milliards d'euros (+1,1 %). Le nombre de prêts à 0 % a diminué en 2000 : 112 000 contre 116 000 en 1999. Les aides versées par les différents financeurs sont de 18,8 milliards d'euros (+7,3 %).

Tableau 5.1

LES AVANTAGES CONFÉRÉS DE 1984 À 2000

	En millions d'euros									
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Aux consommateurs</b>	<b>4 734,0</b>	<b>8 989,3</b>	<b>9 941,8</b>	<b>10 600,1</b>	<b>11 090,9</b>	<b>11 354,3</b>	<b>11 644,1</b>	<b>12 023,9</b>	<b>12 804,5</b>	<b>13 680,8</b>
Aides perçues (*)	4734,0	8955,0	9904,5	10555,9	11051,3	11311,6	11603,0	11982,8	12445,6	12588,8
Avantages fiscaux	0,0	34,3	37,4	44,2	39,6	42,7	41,2	41,2	358,9	1092,1
<b>Aux producteurs</b>	<b>9 049,1</b>	<b>9 743,3</b>	<b>8 708,4</b>	<b>8 348,4</b>	<b>7 901,7</b>	<b>8 990,4</b>	<b>8 473,7</b>	<b>7 909,8</b>	<b>8 373,8</b>	<b>11 107,7</b>
Aides perçues	655,4	1478,1	1610,5	1702,5	1512,8	1394,0	1285,4	1063,2	960,8	912,8
Avantages de taux	5568,1	4371,9	3364,0	2812,2	2539,3	3258,7	2558,5	1886,5	1614,3	2030,6
Avantages fiscaux	2321,0	3621,9	3509,8	3647,6	3617,9	3852,1	3757,7	4085,6	4451,7	6071,5
Autres aides	504,6	271,4	224,1	186,0	231,7	485,6	872,0	874,5	1347,1	2092,9
<b>Total Avantages conférés</b>	<b>13 783,1</b>	<b>18 732,5</b>	<b>18 650,2</b>	<b>18 948,5</b>	<b>18 992,7</b>	<b>20 344,7</b>	<b>20 117,8</b>	<b>19 933,7</b>	<b>21 178,3</b>	<b>24 788,5</b>

(\*) aides personnelles et autres aides (fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire), hors frais de gestion.

Source : Compte du Logement.

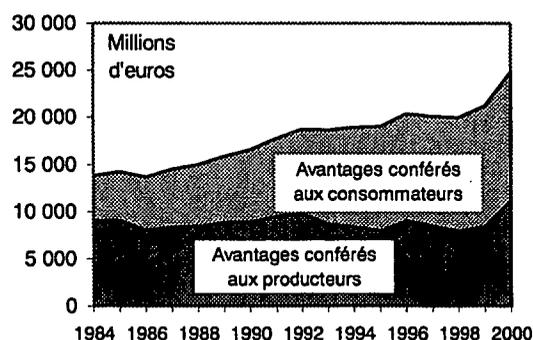
En 2000, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 24,8 milliards d'euros, en hausse de 17 % par rapport à l'année 1999. Cette forte hausse poursuit celle déjà enregistrée en 1999 et intervient après deux années de stabilité.

Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 6,8 % (+ 6,5 % en 1999), ceux des producteurs augmentent beaucoup plus fortement (+32,6 %) après une augmentation de 5,9 % l'année précédente. La mise en place de la mesure du taux de TVA à 5,5 % à compter du 15 septembre 1999 sur les travaux effectués dans les logements achevés depuis plus de deux ans d'une part, le crédit d'impôt sur travaux d'entretien et de revêtements de surface et la baisse des droits de mutation des logements anciens d'autre part, qui ne s'étaient appliqués que sur la fin de l'année 1999, portent leurs effets sur l'ensemble de l'année 2000 et expliquent l'essentiel de cette hausse très importante.

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements financiers, les pouvoirs publics ont dépensé 17,7 milliards d'euros en 2000. Ces dépenses sont supérieures de 5,3 % à ce qu'elles étaient en 1999.

Graphique 5.1

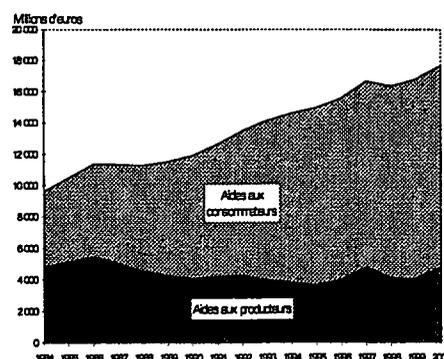
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS



Source : Compte du Logement

Graphique 5.2

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES VERSÉES



Source : Compte du Logement.

Tableau 5.2

## LES AIDES VERSÉES DE 1984 À 2000

En millions d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Aux consommateurs</b> (« aides à la personne »)	4 844,4	9 226,1	10 155,6	10 823,2	11 331,4	11 598,1	11 899,1	12 285,0	12 756,1	12 898,5
Aides personnelles (*)	4 807,8	9 111,6	10 040,1	10 682,4	11 141,5	11 417,4	11 723,9	12 080,9	12 506,5	12 642,0
Autres aides	36,6	114,5	115,6	140,8	189,9	180,7	175,3	204,1	249,6	256,5
<b>Aux producteurs</b> (« aides à la pierre »)	4 763,3	4 258,0	3 978,4	3 784,3	3 632,7	3 974,4	4 768,6	4 089,7	4 038,5	4 781,0
Subventions d'exploitation	2 373,6	1 197,4	868,9	549,6	560,3	242,9	324,0	216,1	82,6	60,4
Aides à l'investissement	1 885,0	2 789,2	2 885,4	3 048,8	2 840,7	3 246,0	3 572,6	2 999,1	2 608,8	2 627,7
Autres aides	504,6	271,4	224,1	186,0	231,7	485,6	872,0	874,5	1 347,1	2 092,9
<b>Total Aides versées</b>	<b>9 607,7</b>	<b>13 484,0</b>	<b>14 134,0</b>	<b>14 607,5</b>	<b>14 964,2</b>	<b>15 572,5</b>	<b>16 667,7</b>	<b>16 374,7</b>	<b>16 794,5</b>	<b>17 679,5</b>

(\*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du Logement.

Les versements à destination des consommateurs augmentent de 1,1 %, plus faiblement que les avantages conférés (+6,8 %). Cette différence découle des nouveaux avantages fiscaux accordés depuis 1999 aux consommateurs pour la réalisation de travaux. Les versements aux producteurs augmentent de 18,4 % tandis que les avantages conférés augmentent de 32,6 % du fait de la croissance des avantages fiscaux. La

tendance à l'accroissement de la part des aides aux consommateurs dans le total des aides versées ne se poursuit plus pour cette année 2000. En 1984 les deux parts étaient égales, en 1991 les consommateurs étaient destinataires de deux tiers des versements, et en 2000 un peu moins des trois quarts, soit une part en légère baisse par rapport aux deux années précédentes.

**Concepts et méthodes : les aides publiques**

Les aides de la collectivité au logement peuvent être analysées selon deux optiques : celle des bénéficiaires et celle des financeurs.

Sont donc présentés dans ce chapitre d'une part les avantages conférés par les aides aux bénéficiaires (les consommateurs et les producteurs de service de logement), d'autre part les dépenses engagées par les financeurs - État, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales - pour financer certaines de ces aides. Ces deux analyses ne se recoupent que partiellement.

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

- les aides perçues (aides financières versées directement aux bénéficiaires);
- les avantages fiscaux (dispositions fiscales favorables qui ne font l'objet ni de compensations ni de reversements de la part de l'État),
- les avantages de taux (bénéfice de prêts dont les taux sont inférieurs à ceux du marché),
- les « autres aides » aux producteurs, regroupant un certain nombre d'aides qui ne relèvent d'aucune des trois catégories précédentes (dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'État).

Les consommateurs de service de logement bénéficient d'aides perçues et d'avantages fiscaux, alors que les producteurs reçoivent des aides des quatre types.

Dans le cas des aides perçues, de certains avantages de taux (ceux relatifs aux prêts aidés) et des « autres aides » aux producteurs, l'avantage a, comme contrepartie, une dépense de la part du financeur: ce sont les aides versées.

En revanche, l'autre partie des avantages conférés n'entraîne pas de versements des financeurs : les avantages fiscaux et certains avantages de taux (ceux relatifs aux prêts non aidés) n'induisent pas de dépense de l'État. Ce sont ces avantages, ainsi que les frais de gestion de certains dispositifs et les décalages temporels\*, qui expliquent l'écart entre les montants des avantages conférés et ceux des aides versées.

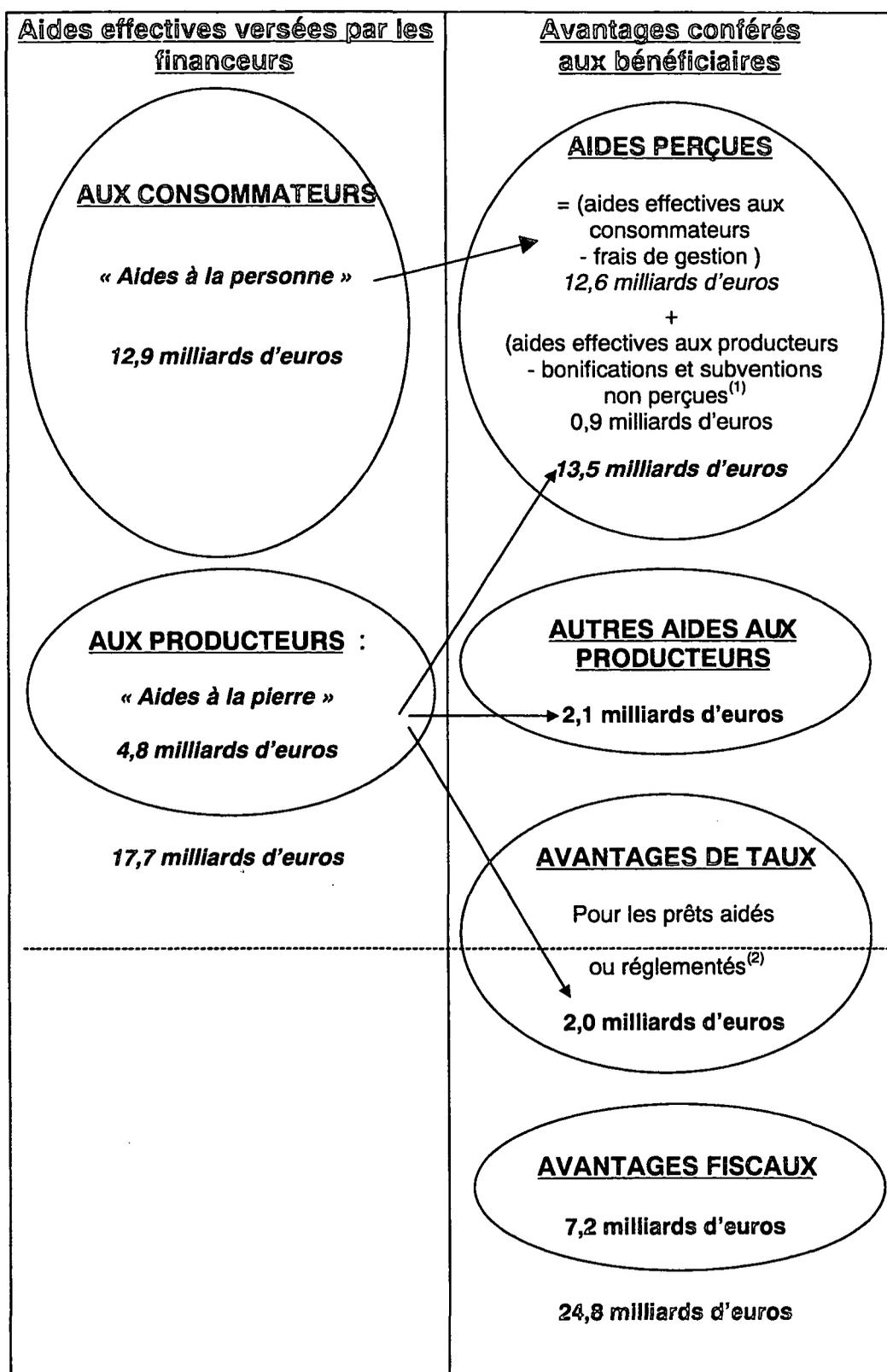
Pour chaque année, l'ensemble des aides publiques sont synthétisées, par grande filière, dans le tableau 30, qui retrace à la fois les avantages conférés et les aides versées.

L'ensemble des aides versées sont détaillées, classées par type de bénéficiaire, dans le tableau 311. Elles sont ventilées par filière bénéficiaire dans le tableau 312 et par objet (pour les aides aux producteurs) dans le tableau 313.

Les avantages conférés sont retracés en détail dans le tableau 314 de façon synthétique dans le tableau 315.

\* Le montant versé par la collectivité, une année donnée, pour financer une aide sous forme d'avantage de taux ne se traduit pas la même année par un montant équivalent d'avantage conféré au producteur. Cela explique les décalages temporels.

## AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFERES EN 2000



*Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels*

(1) Les bonifications d'intérêt PAP et PLA, subventions PLA CDC intégrées au prêt, subventions PAP et prêt à taux 0 % ne sont pas perçues par les bénéficiaires mais leur permettent de bénéficier d'avantages de taux. Dans ce cas, on a une « aide à la pierre » versée (par les financeurs) et, pour le bénéficiaire un avantage de taux lié à un prêt aidé.

(2) Contrairement aux prêts « aidés », les prêts réglementés n'ont pas, en contrepartie, de dépense publique. Il font donc partie-, avec les avantages fiscaux, des avantages conférés qui n'entraînent pas d'aide effective.

## I - Les aides aux consommateurs

### I.1 - Les aides personnelles

Avec un montant total de 12,3 milliards d'euros, les aides personnelles<sup>(3)</sup> représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement.

#### I.1.1 - Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2000, 6,3 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide, soit un nombre stable depuis 1998. La proportion de ménages allocataires est en légère baisse depuis 1998 (23,0 % en 2000 contre 23,7 % en 1998 et 23,4 % en 1999), reflet d'une meilleure situation économique.

La proportion de ménages allocataires avait connu une première période de stabilité autour de 19 % de 1984 à 1990. Elle avait fortement augmenté au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles par l'intermédiaire de l'allocation de logement à caractère social (ALS) et du conventionnement du parc HLM. Le nombre de bénéficiaires était ainsi passé de 4,6 millions de bénéficiaires en 1990 à 5,8 millions en 1994. En 2000, le nombre de bénéficiaires locataires diminue pour la première fois depuis l'instauration de l'aide. Le nombre de bénéficiaires propriétaires continue à diminuer. Seul le nombre de bénéficiaires dans les foyers continue à croître.

La proportion de bénéficiaires parmi les locataires avait beaucoup augmenté de 1991 à 1996 (un sur trois en 1984, quatre sur dix en 1991, la moitié en 1996) et était restée stable depuis. En 2000 cette proportion diminuée de 1 point et s'élève à 48,5 % contre 49,4 % en 1999.

La hausse du nombre de locataires bénéficiaires jusqu'en 1999, malgré une stabilité de la proportion de bénéficiaires, s'expliquait par l'augmentation du nombre de locataires (de 140 000 par an depuis 1990). En 2000, malgré l'augmentation du nombre de locataires, la baisse du taux de bénéficiaires est significative et le nombre d'allocataires diminue. Cette forte hausse des années 1991 à 1996 s'expliquait à la fois par les mesures de « bouclage » de l'aide et par une baisse des revenus relatifs des locataires modestes. L'augmentation du parc conventionné susceptible de donner accès à l'aide personnalisée au logement (APL) a eu un rôle dans cette hausse.

(3) Les aides personnelles comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). L'APL ne s'applique pas dans les départements d'outre-mer. On regroupe le plus souvent l'ALS et l'ALF sous le terme d'AL (allocation logement).

Le montant donné ici représente le montant des aides personnelles perçues, donc hors frais de gestion.

Enfin, l'accès progressif de 1991 à 1993 à l'allocation logement (AL) de tous les ménages en dehors du parc conventionné, sous condition de ressources, a fortement accru le public bénéficiaire.

La baisse du nombre de propriétaires bénéficiaires s'explique par la conjonction de deux facteurs : la baisse du nombre de propriétaires accédants et la baisse de la part de ceux qui, parmi les accédants, bénéficient d'une aide personnelle.

De 1990 à 1995, le nombre de propriétaires qui remboursent des emprunts pour l'achat de leur résidence principale a diminué au rythme de 50 000 par an, puis de 10 000 par an les années suivantes.

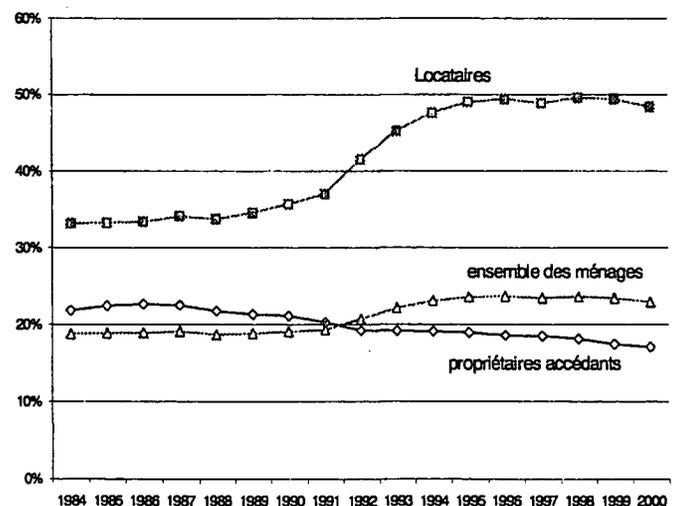
Les accédants représentent actuellement 21 % des ménages contre 26 % en 1988.

Parmi les accédants, la part de ceux qui bénéficient d'une aide personnelle a diminué : 22 % en 1984, 20 % en 1991, 17,1 % en 2000. Une des explications est l'évolution des barèmes de l'APL entraînant une moindre solvabilisation des accédants.

Une deuxième explication est la diminution de la proportion des accédants qui ont bénéficié d'un PAP ou d'un PC. Elle était nettement plus importante à la fin des années quatre-vingt qu'elle ne l'est maintenant. Or ces derniers pouvaient bénéficier de l'APL alors que ceux qui bénéficient d'autres prêts ne peuvent bénéficier que de l'AL dont les barèmes et les conditions d'octroi sont moins avantageux.

Graphique 5.3 °

ÉVOLUTION DES TAUX DE BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement

Tableau 5.3

## LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES

En milliers de ménages et en %

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Propriétaires accédants</b>										
APL	683	777	740	708	680	651	621	575	521	478
AL	389	247	270	294	312	321	343	368	384	409
Total	1 072	1 024	1 010	1 002	992	972	964	943	905	887
En % des ménages accédants	21,8 %	19,2 %	19,2 %	19,1 %	19,0 %	18,6 %	18,5 %	18,1 %	17,4 %	17,1 %
<b>Locataires (hors foyers)</b>										
APL	442	1 635	1 724	1 841	1 925	2 005	2 017	2 085	2 099	2 104
AL	2 328	2 010	2 307	2 475	2 592	2 623	2 631	2 699	2 739	2 715
Total	2 770	3 644	4 031	4 316	4 516	4 629	4 649	4 784	4 838	4 819
En % des ménages locataires	33,2 %	41,6 %	45,2 %	47,6 %	49,0 %	49,4 %	48,9 %	49,6 %	49,4 %	48,5 %
<b>Ensemble (hors foyers)</b>	3 842	4 669	5 042	5 318	5 509	5 600	5 612	5 727	5 744	5 706
En % du nombre de ménages	18,8 %	20,8 %	22,1 %	23,1 %	23,6 %	23,7 %	23,4 %	23,7 %	23,4 %	23,0 %
Locataires en foyers	207	449	497	522	538	549	557	576	530	572
<b>Ensemble</b>	4 049	5 118	5 538	5 840	6 046	6 149	6 169	6 303	6 274	6 278

Source : Compte du Logement.

## 1.1.2 - Évolution des montants mensuels moyens des aides personnelles

On ne connaît pas encore le montant moyen des aides personnelles qui ont été versées en 1999 et en 2000. En revanche on peut avoir une idée de leur évolution en effectuant le rapport entre les montants totaux perçus au cours de l'année et le nombre de bénéficiaires au 31 décembre de l'année considérée (montants moyens apparents).

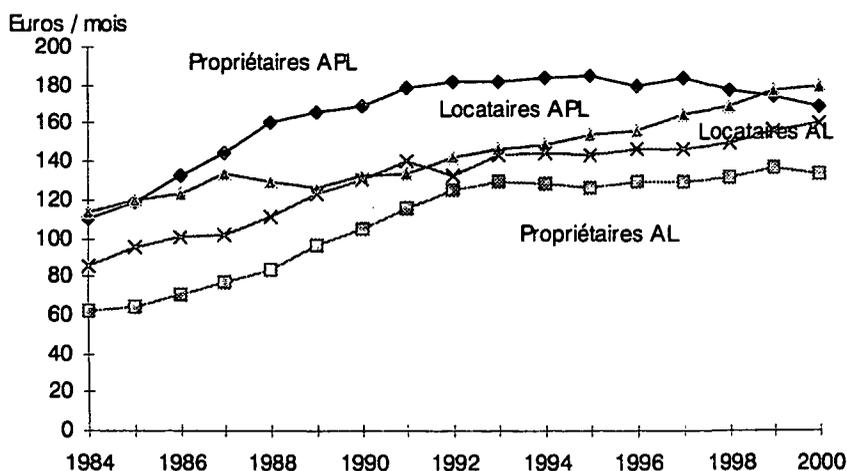
On s'aperçoit ainsi que, globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2000 a très faiblement augmenté par rapport à 1999 (+1,4 %) alors que la hausse avait été plus forte en 1999 par rapport à 1998 (+4,0 %). Les montants moyens apparents ont augmenté pour les locataires (+2,2 %) et diminué pour les propriétaires (-3,5 %).

L'analyse de ces évolutions est délicate car elle dépend à la fois de l'évolution des barèmes de ces aides et de celle des situations des bénéficiaires en termes de revenus et de dépenses. En 2000, comme les deux années précédentes, les barèmes ont été réévalués au 1<sup>er</sup> juillet. Le pouvoir d'achat des ménages s'est accru de 2,8 % L'indice général des loyers a augmenté de 1,2 % au même rythme que l'indice des prix à la consommation, donc assez faiblement.

Les montants moyens apparents en APL restent plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (169,0 €/mois contre 133,6 €/mois). C'est également le cas pour les locataires (179,2 €/mois en APL, 160,7 €/mois en AL).

Graphique 5.4

ÉVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2000



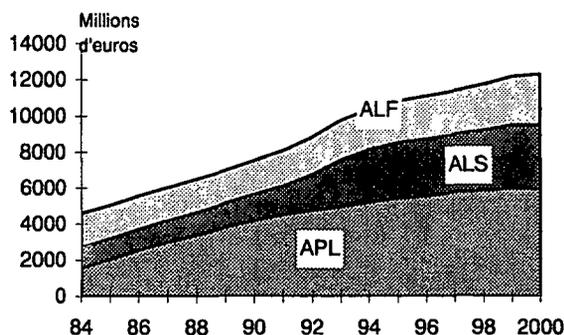
Source : Compte du Logement.

### 1.1.3 - Évolution du montant total des aides personnelles perçues

Le montant total des aides personnelles perçues a augmenté de 1,1 % entre 1999 (12,2 milliards d'euros) et 2000 (12,3 milliards d'euros). La hausse du montant moyen de l'aide dans les logements ordinaires et plus particulièrement bien sûr chez les locataires est de 1,4 %. Elle est atténuée par une faible diminution du nombre de bénéficiaires dans les logements ordinaires qui explique 0,8 % de baisse. La croissance des aides aux occupants de logements ordinaires s'élève ainsi à 0,6 %.

Graphique 5.5

ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL DES AIDES PERSONNELLES PERÇUES



Source : Compte du Logement.

Tableau 5.4

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

en %

Catégorie d'allocataire	Évolution 2000/1999			Part du total perçu	Effet sur l'évolution du montant total perçu de l'évolution ...		
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		du nombre	du montant moyen apparent	de la catégorie d'allocataire
Propriétaire occupant	-2,05	-3,51	-5,49	14,1	-0,29	-0,50	-0,77
APL	-16,87	-3,07	-11,10	8,9	-1,51	-0,27	-0,99
AL	6,42	-2,04	4,25	5,2	0,33	-0,11	0,22
Locataire (hors foyer)	-0,56	2,23	1,66	78,6	-0,44	1,76	1,30
APL	0,86	1,05	1,25	36,6	0,32	0,39	0,46
AL	-1,14	3,19	2,02	42,0	-0,48	1,34	0,85
<b>Total des logements ordinaires</b>	<b>-0,80</b>	<b>1,38</b>	<b>0,57</b>	<b>92,7</b>	<b>-0,74</b>	<b>1,28</b>	<b>0,53</b>
Foyers			8,13	7,3			0,59
<b>Ensemble</b>			<b>1,12</b>	<b>100,0</b>			<b>1,12</b>

Source : Compte du Logement.

### 1.1.4 - Le financement des aides personnelles

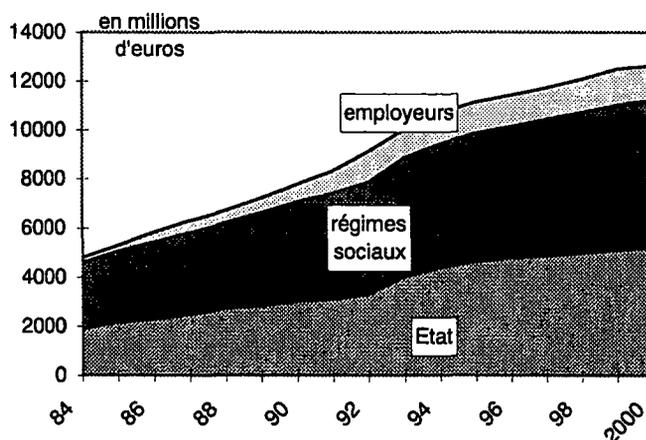
Le montant total des aides personnelles versées (i.e. y compris frais de gestion) est de 12,6 milliards d'euros en 2000, en hausse de 1,1 % par rapport à l'année précédente. La différence par rapport au montant des aides personnelles perçues est due aux frais de gestion, qui atteignent 0,3 milliards d'euros en fin de période.

L'évolution des versements d'aides personnelles est semblable à celle des aides perçues.

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'État et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie également, à travers le fonds national d'aide au logement (FNAL), d'une participation des employeurs. Depuis 1993, la contribution de l'État représente environ 41 % du financement des aides personnelles, mais la participation du fonds national des prestations familiales est la plus importante (48 %), alors que le financement des employeurs s'élève à 11 % du total.

Graphique 5.6

ÉVOLUTION DU FINANCEMENT DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement.

## I.2 - Les autres aides perçues par les consommateurs

En dehors des aides personnelles, les consommateurs du service de logement bénéficient des aides suivantes (cf. tableau 311):

- les aides financées par les fonds de solidarité logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Entre 1991 et 1998, leur montant total était passé de 53 millions d'euros à 120 millions d'euros. Sous l'effet de l'impulsion donnée par la loi de lutte contre les exclusions, elles ont connu une nouvelle hausse, de 37 % en 1999. Leur montant s'élève à 174 millions d'euros en 2000 (176 millions d'euros en 1999). L'État finance 45 % de ces fonds, le reste étant à la charge des collectivités locales (notamment des conseils généraux) et, de façon plus limitée, des caisses d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1 %.

- l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), instaurée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social. En 2000, 26 millions d'euros ont été versés contre 20 millions d'euros en 1999. C'est l'État qui finance intégralement cette aide, versée exclusivement aux associations ayant conclu une convention avec lui.

## I.3 - Les avantages fiscaux aux consommateurs

Les avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement, qui étaient jusqu'à présent très limités, ont pris plus d'importance avec les nouvelles mesures fiscales en faveur des travaux en application depuis 1999.

- l'application pour les travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % constitue un avantage fiscal pour les consommateurs de service de logement dès lors qu'il s'agit de travaux de dépense courante et non d'investissement. Le montant en est évalué à 850 millions d'euros pour 2000, en prenant en compte la baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1<sup>er</sup> avril 2000. Le crédit d'impôt pour travaux d'entretien et de revêtements de surface est relatif à des travaux réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998. Cet avantage est évalué à 206 millions d'euros en 2000.

- les autres avantages fiscaux, institués depuis 1991<sup>(4)</sup> représentent au total, en 2000, un montant de 36 millions d'euros.

## II - Les aides aux producteurs

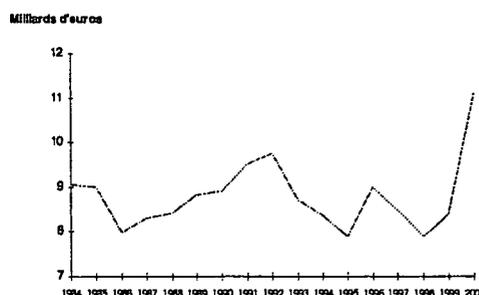
Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 11,1 milliards d'euros en 2000, en hausse de 32,6 % par rapport à l'année 1999. Ces avantages se répartissent entre les aides perçues, les avantages de taux, les avantages fiscaux et les autres aides.

Jusqu'en 1998, c'est le profil des avantages de taux qui dessine celui de l'ensemble des avantages conférés, les autres catégories étant plus « stables ». En 1997 et 1998, la place croissante prise par les « autres aides » et la diminution de la part relative des « aides perçues » s'expliquent par la mise en place, puis l'extension, du principe de la livraison à soi-même (LASM) pour la construction ou l'acquisition de logements sociaux (avec le « PLA fiscal » puis le PLUS) ainsi que pour les travaux qui y sont réalisés. Ce dispositif remplace, totalement ou partiellement, les subventions aux organismes constructeurs (voir l'encadré dans la section II.1.3) Depuis 1998, les avantages fiscaux concernant les travaux prennent une part prédominante dans les avantages conférés aux producteurs. En 2000, le taux de TVA à 5,5 % sur tous les travaux dans les logements achevés depuis plus de deux ans s'applique pour la première fois sur l'année entière et entraîne une très forte hausse de ces avantages. Ces évolutions reflètent donc essentiellement des changements législatifs et réglementaires.

On appelle communément « aides à la pierre » les versements de la collectivité finançant certains de ces avantages aux producteurs (aides effectivement versées). Elles s'élèvent au total à 4,8 milliards d'euros en 2000.

### Graphique 5.7

ÉVOLUTION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

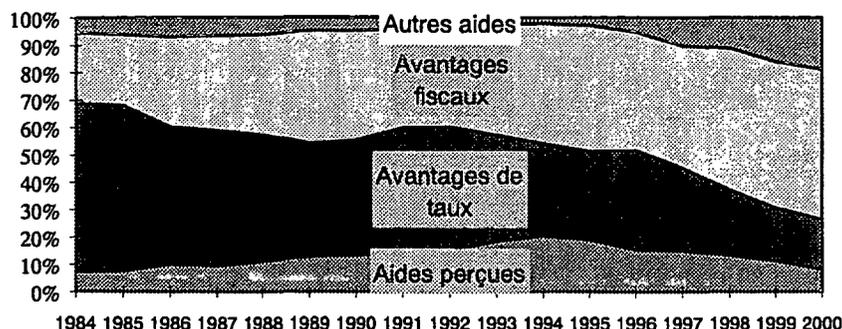


Source : Compte du Logement

(4) avantages (exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond de 12 000 francs par an, exonération de taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation). La mise en extinction du droit de bail ne commencera à porter ses effets en terme d'avantage fiscal qu'en 2001.

**Graphique 5.8**

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement.

## II.1 - Les quatre types d'aides et leur financement

### II.1.1 - Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs est de 913 millions d'euros en 2000 en baisse de 5 % par rapport à 1999. Il s'élevait à 1,3 milliards d'euros en 1997.

Cette baisse s'explique presque entièrement par la diminution des subventions liées à la construction et à l'acquisition de logements locatifs sociaux. Depuis 1997, la somme de ces subventions est passée de 458 millions d'euros à 217 millions d'euros en 2000. Le rétablissement de la subvention pour le PLUS (prêt locatif à usage social) fin 1999 n'a pas eu d'effet encore important en 2000 en terme de subventions versées. En effet, avec l'entrée en vigueur du PLA fiscal fin 1996 (en métropole), le bénéficiaire d'un taux de TVA à 5,5 %, qui se traduit dans le compte par un autre type d'aide (cf. II.1.3), a eu comme contrepartie la suppression de la subvention pour les PLA ordinaires et sa diminution pour les PLA très sociaux.

Le PLUS a été mis en place en septembre 1999. Il se substitue en termes réglementaires au PLA ordinaire et au PLA-LM (PLA à loyer minoré). Les deux régimes coexistent jusqu'au 31 décembre 1999. Le PLA très social « PLA d'intégration » est maintenu. Pour le PLUS, la subvention est rétablie au taux de 5 % dans le neuf (6,5 % sur dérogation du préfet) et de 10 % dans l'acquisition-amélioration (taux de 11,5 % sur dérogation du préfet). Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'acquisition-amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8 % dans le neuf et 13 % dans l'ancien.

Le taux de TVA à 5,5 % a été étendu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1998 aux travaux de réhabilitation et concerne aussi bien les travaux bénéficiant des subventions PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) que les travaux des opérations d'acquisition-

amélioration. Le taux de subvention est, dans le cas de la PALULOS, passé de 20 % à 10 % du montant total des travaux dans le cas général. Il peut être porté à 25 % ou à 40 % pour certaines catégories d'opérations. Le montant des subventions PALULOS est passé de 213 millions d'euros à 170 millions d'euros entre 1997 et 2000.

Les subventions de l'ANAH s'élèvent à 264 millions d'euros en 2000 (-19 % par rapport à 1999), celles de la PAH (prime à l'amélioration de l'habitat) à 123 millions d'euros (-4 % par rapport à 1999)<sup>(5)</sup>.

### II.1.2 - Les avantages de taux

Les avantages de taux ont augmenté en 2000. Leur niveau était particulièrement bas en 1999. Ils étaient passés de 3,3 milliards d'euros en 1996 à 1,6 milliards d'euros en 1999, ils sont de 2 milliards d'euros en 2000.

Une grande part de la baisse observée de 1996 à 1999, de 51 % sur trois ans, était due à la baisse des taux d'intérêt du marché et donc à la baisse de l'avantage unitaire, c'est à dire de l'avantage de taux pour cent francs prêtés. En 2000, les taux d'intérêt du marché ont augmenté.

La hausse des avantages de taux en 2000 touche modérément les prêts aidés aux ménages : prêts à 0 %, prêts à l'accession sociale (PAS) ainsi que les prêts réglementés. L'avantage de taux relatif aux prêts d'épargne logement s'accroît nettement (+91 millions d'euros) du fait de la remontée des montants versés. Ceux-ci augmentent en 2000 (4,1 milliards d'euros) après avoir atteint un niveau très bas en 1999 (3,5 milliards d'euros). Ils s'élevaient à 10,7 milliards d'euros en 1996.

Le gain en avantage de taux est le plus fort pour les prêts pour le logement locatif social (+200 millions d'euros). La principale raison en est l'augmentation du différentiel de taux de ces prêts par rapport à ceux du marché.

(5) Le détail de ces aides figure dans le tableau 314

### Concepts et méthodes : Les avantages de taux

Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt+remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, on a utilisé comme taux de référence le taux des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM) et le taux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour ceux des personnes physiques.

Il convient cependant de distinguer, parmi les avantages de taux, ceux des prêts « aidés », qui font l'objet d'un versement de l'État à des organismes financiers (PAP, prêt à 0 %, PAS, PLA, prêts d'épargne logement\*), et ceux des prêts « réglementés » dont les taux sont privilégiés par rapport à ceux du marché (PC, PLI, prêts 1 %) mais qui n'entraînent pas de dépenses de la part des pouvoirs publics.

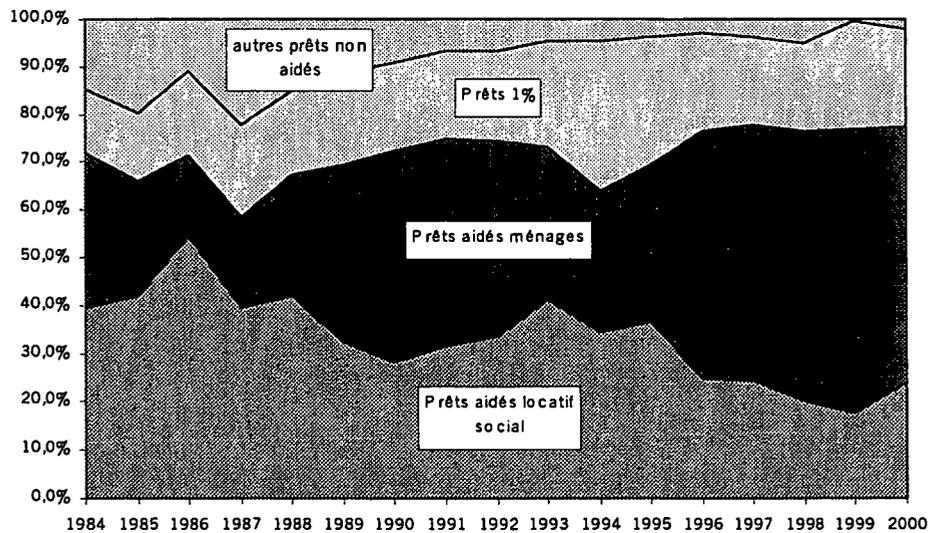
\* Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'État, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'état et diminue le coût de la ressource. C'est ce qu'on appelle une « aide de circuit ».

Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, PALULOS) représentent 24 % de l'ensemble des avantages de taux contre 41 % en 1993. Ce sont les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêt à 0 %, PAS et prêts épargne logement) qui représentent désormais 53 % de ces

avantages, contre 29 % seulement en 1994 mais 44 % en 1990 avant la désaffection envers le PAP. La part des prêts 1 % logement dans la structure des avantages de taux est assez stable, 21 % en 2000, alors que les autres prêts aidés (essentiellement PLI et PC hors PAS) ont désormais une place négligeable.

Graphique 5.9

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du Logement.

### II.1.3 - Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 2,1 milliards d'euros en 2000, en hausse de 55 %. Cette hausse est due à la montée en charge et à l'extension des mesures dites de « PLA fiscal », ainsi qu'à une nouvelle mesure de réduction des droits de mutation sur les logements anciens adoptée dans la loi de finances pour 2000. En effet, la part régionale de ces droits avait déjà été supprimée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1998, la part départementale est désormais limitée au taux de 3,6 % pour les ventes effectuées à compter du 15 septembre 1999, alors qu'ils se situaient entre

4,2 % et 5 % auparavant. La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'État a coûté 1,3 milliards d'euros en 2000, soit nettement plus qu'en 1999 (0,6 milliard d'euros).

L'exonération de TFPB à la charge de l'État est en diminution depuis 1987. En 2000, elle ne représente plus que 30 millions d'euros au lieu de 500 millions d'euros en 1984. En effet, les logements qui entrent dans le champ de l'exonération sont moins nombreux que ceux qui en sortent.

Le « PLA fiscal » et la généralisation de la TVA à 5,5 % pour le secteur locatif social.

La généralisation, en 1998, du bénéfice du taux de TVA réduit (5,5 %) à l'ensemble des opérations d'investissement des organismes de logements sociaux se traduit par une augmentation significative du montant de ces aides et par leur diversification : limitées aux opérations en logements neufs en 1997, ces aides touchent maintenant le domaine de l'acquisition de logements anciens (partie travaux des opérations de PLA acquisition/amélioration) ainsi que celui des travaux (PALULOS fiscal et TVA réduite sur les gros travaux financés sur fonds propres).

Dans le logement neuf, l'ensemble des travaux exécutés est maintenant sous le régime de ce nouveau dispositif qui concerne les opérations engagées au plus tôt au début de l'année 1997. Le dispositif a pris plus rapidement de l'importance pour ce qui est des travaux de réhabilitation et d'amélioration, où son entrée en vigueur a été plus immédiate. Au total, ces mesures représentent un avantage pour leurs bénéficiaires de 789 millions d'euros en 2000. Le coût pour l'État est par définition identique puisqu'il y a reversement du « trop perçu » fiscal aux organismes.

Tableau 5.5

LES AVANTAGES CONFÉRÉS PAR LE TAUX RÉDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL

En millions d'euros

	1997	1998	1999	2000
<b>Logements neufs</b>				
PLA CDC ordinaire	177,5	302,5	281,8	248,3
PLA très sociaux	14,4	36,1	48,9	97,1
PLA CFF	4,8	7,2	50,8	48,8
<b>Ensemble neuf</b>	<b>196,7</b>	<b>345,8</b>	<b>381,5</b>	<b>394,2</b>
<b>Aquisition/amélioration</b>				0,2
PLA CDC ordinaire		3,0	27,0	35,8
PLA très sociaux		1,6	12,1	23,7
<b>Ensemble occasion</b>		<b>4,5</b>	<b>39,0</b>	<b>59,5</b>
<b>Travaux</b>				0,2
Palulos fiscale		36,4	131,1	150,0
TVA réduit sur fonds propres		178,2	186,4	185,2
<b>Ensemble travaux</b>		<b>214,5</b>	<b>317,5</b>	<b>335,2</b>
<b>Total des mesures "PLA fiscal"</b>	<b>196,7</b>	<b>564,9</b>	<b>738,0</b>	<b>789,0</b>

Source : Compte du logement.

### Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

Certaines aides ne sont ni des aides perçues, ni des avantages de taux, ni des avantages fiscaux : ce sont les exonérations ou les réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'État. La catégorie « autres aides aux producteurs » a été créée pour les prendre en compte.

Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et les mesures d'aides au secteur locatif social sous forme de taux de TVA réduit (notamment PLA fiscal). Ces aides sont inscrites au titre des transferts dans la mesure de la dépense nationale.

Le PLA fiscal a été mis en place le 1er octobre 1996. Cette réforme consiste à substituer à la subvention de l'État, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 % sur les travaux. Cette mesure ne concernait, pour l'année 1997 que les opérations de construction neuve.

Pour des raisons pratiques, l'application du taux réduit de TVA à la construction est mise en œuvre au moyen de la livraison à soi-même d'immeuble. Cette opération nouvelle, par laquelle le maître d'ouvrage obtient un immeuble à partir de biens, d'éléments ou moyens lui appartenant, intervient à l'achèvement de la construction et est soumise à la TVA de 5,5 %. Dans ces conditions, la TVA qui a grevé les éléments du prix de revient de la construction (y compris l'acquisition du terrain à bâtir) devient déductible de la TVA applicable à la livraison à soi-même. Les maîtres d'ouvrage peuvent exercer leur droit à déduction au fur et à mesure du paiement des factures.

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement, car il convenait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'État au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'État en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. L'investissement, calculé au taux de 5,5 %, subit une baisse qui correspond au montant de la réduction de TVA.

Le principe de calcul de l'aide a consisté à isoler du total de l'investissement PLA de 1997 la part correspondant au PLA fiscal, à partir des agréments. Le montant d'investissement en PLA fiscal étant réalisé au taux de TVA de 5,5 %, celui-ci a été recalculé avec un taux de TVA de 20,6 % ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

En 1998, le principe de la diminution du taux de TVA dont sont redevables les organismes a été étendu aux travaux des opérations d'acquisition-amélioration, aux travaux financés par la PALULOS et même aux gros travaux d'entretien et d'amélioration réalisés par les organismes HLM sur fonds propres. Même si ces mesures ne s'appliquent pas exactement de la même façon, on les a regroupées sous la même rubrique dans le compte du logement, car elles relèvent de la même logique d'aide.

Fin 1999, avec la mise en place du PLUS, une subvention de l'État a été rétablie pour toutes les opérations PLA. Au 1er avril 2000, le taux de TVA normal a baissé d'un point et a été fixé à 19,6 %, ce qui entraîne une diminution de l'aide au producteur correspondante.

### II.1.4 - Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux sont évalués à 6,1 milliards d'euros en 2000, en hausse de 36 % par rapport à 1999.

La TVA au taux réduit de 5,5 % à partir du 15 septembre 1999 représente bien sûr un avantage fiscal très élevé, 2,2 milliards d'euros en 2000 pour la partie des travaux classée en investissement. La baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1<sup>er</sup> avril 2000 diminue d'ailleurs mécaniquement le montant de l'avantage de 5 % pour l'année 2000.

Les dispositifs d'aides à l'investissement locatif, l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel a succédé le dispositif « Besson » en 1999, représentent un avantage évalué à

518 millions d'euros en 2000 (+228 millions d'euros par rapport à 1999).

Les réductions d'impôt pour intérêts d'emprunts des propriétaires accédants et les réductions d'impôt pour grosses réparations des propriétaires occupants continuent à décroître (respectivement -104 millions d'euros et -283 millions d'euros).

Les avantages fiscaux liés à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement ne sont pas pris en compte au titre des avantages fiscaux au logement. Il s'agit en effet d'avantages accordés aux épargnants. Le domaine du logement n'en bénéficie que de manière indirecte, par le biais de l'affectation au financement de l'investissement de ces ressources privilégiées qui confèrent aux emprunteurs des avantages de taux. Ces avantages sont évalués à 1,7 milliard d'euros en 1999.

Tableau 5.6

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE

En millions d'euros

Mesures	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
En faveur des propriétaires occupants										
- réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655,1	1 115,9	1 056,5	949,0	869,0	880,4	811,8	708,9	651,7	457,5
- travaux (prop. occupants)	343,4	554,9	562,5	606,0	655,5	737,1	727,9	962,0	827,0	544,5
En faveur des bailleurs										
- mesures en faveur de l'investissement locatif*	0	283,6	291,5	271,7	315,6	324,1	332,3	346,1	455,8	703,6
- déduction forfaitaire et amélioration	716,5	696,7	571,7	693,6	747,0	884,2	853,7	1 067,1	1 082,4	1 176,8
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)		297,3	507,4	526,1	577,8	588,8	597,9	609,6	617,4	610,6
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)									478,1	2 198,9
Autres	308,7	463,4	501,6	549,6	442,1	428,4	422,3	384,2	346,1	380,3
Total en francs courants	2 321,0	3 621,9	3 509,8	3 647,6	3 617,9	3 852,1	3 757,7	4 085,6	4 451,7	6 071,5

Source : Compte du Logement.

\* Mesures en faveur de l'investissement locatif :

- déductions forfaitaires de 35 % et 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale,
- réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997),
- déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré), régime d'imposition simplifié « micro foncier »
- réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques, investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

Tableau 5.7

AVANTAGES FISCAUX LIÉS À L'EXONÉRATION DES INTÉRÊTS DU LIVRET A ET DE L'ÉPARGNE LOGEMENT

En millions d'euros

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Livret A	595	534	549	549	549	595	564	488	473	457
Épargne logement	335	671	686	717	777	762	976	1159	1128	1204

Source : Compte du Logement.

### II.1.5 - Les évolutions de la structure des « aides à la pierre »

Les aides perçues par les producteurs, les avantages de taux liés aux prêts aidés et les autres aides ont comme contreparties des versements de la part des financeurs publics : ces aides versées, souvent appelées « aides à la pierre », sont d'un montant total de 4,8 milliards d'euros en 2000, soit +18,4 % par rapport à 1999.

En 2000, les aides versées aux propriétaires occupants s'élèvent à 2,7 milliards d'euros contre 1,6 milliards d'euros aux bailleurs sociaux

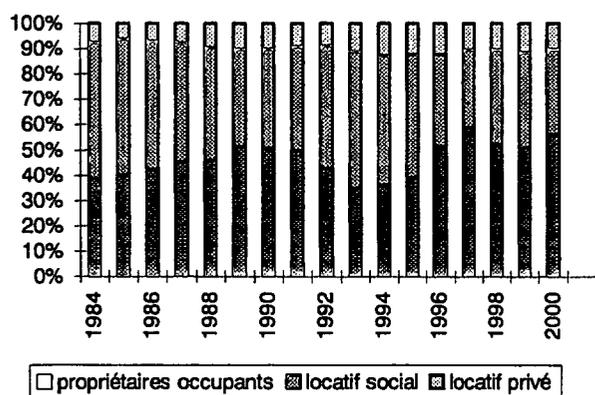
et 0,5 milliards d'euros aux bailleurs privés. L'aide aux propriétaires occupants augmente de 0,6 milliard d'euros (+31 %), celle au locatif privé ainsi que celle au secteur locatif social augmentent respectivement de 73 millions d'euros (+5 %) et 29 millions d'euros (+6 %).

Ceci a des conséquences sur la structure par filière de ces aides. La part attribuée aux propriétaires occupants, après avoir chuté de 1990 à 1994, progressait très nettement en 1996 et 1997. Après avoir diminué en 1998 et en 1999, au profit du secteur locatif social, elle augmente de nouveau en 2000 et s'établit en 2000 à 56,4 %. La

part des aides versées au secteur locatif privé reste relativement stable depuis 1993 ; elle est de 10,3 % en 2000 (cf. tableau 312).

**Graphique 5.10**

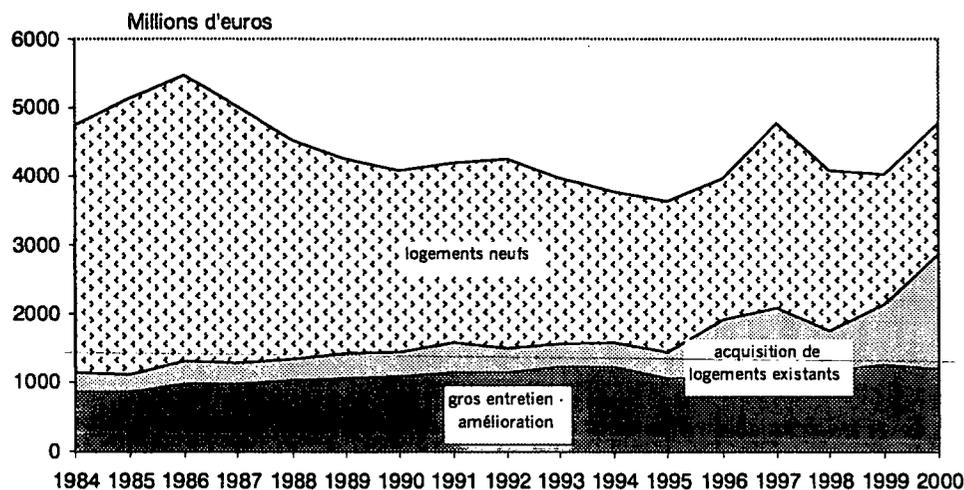
RÉPARTITION DU MONTANT DES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT PAR SEGMENT DE PARC



Source : Compte du Logement.

**Graphique 5.11**

ÉVOLUTION DES AIDES AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'OPÉRATIONS AIDÉES



Source : Compte du Logement.

## II.2 - « Le 1 % logement »

Les aides accordées au titre du « 1 % logement » comprennent des subventions perçues et des avantages de taux liés aux prêts versés soit aux ménages, soit aux organismes constructeurs. Les prêts du « 1 % logement » sont classés dans la catégorie « non aidés », dans la mesure où ils ne font pas l'objet de versement d'une aide de l'État.

Le financement par les employeurs des subventions<sup>(6)</sup> aux organismes constructeurs s'élève à 28 millions d'euros en 2000, en baisse par rapport à l'année 1999, et toujours très en dessous des niveaux observés au début des années 1990.

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % accordés au taux de 1,5 % représentent en 2000 une aide de 190 millions d'euros pour les

On observe également une modification de la structure des aides versées selon le type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration). Les opérations de logement neuf bénéficient de 40 % des « aides à la pierre ». Cette part après une remontée en 1997 et 1998 grâce au prêt à 0 %, reprend de nouveau sa baisse par rapport aux années 1980 : 76 % en 1984, 64 % en 1992. La part des aides consacrées aux acquisitions de logements existants prend une part importante : elle est de 35 % en 2000 contre 9 % en 1992 (cf. tableau 313).

organismes constructeurs de logements sociaux, et de 228 millions d'euros pour les ménages de salariés.

Le montant des avantages de taux avait été divisé par deux entre 1996 et 1998, tant pour les prêts aux salariés qu'aux organismes. Il augmente en 2000 de 18 % par rapport à 1999 du fait de la hausse des taux du marché, le volume des prêts n'ayant lui même que peu changé depuis 1998.

Les prêts aux salariés concernent des opérations d'accession, le reste permettant la réalisation de travaux<sup>(7)</sup>. Le recours aux prêts 1 % pour la réalisation de travaux seuls a fortement augmenté en 2000 avec la montée en régime du prêt pass-travaux<sup>(8)</sup>. Dans le même temps, le nombre d'opérations d'accession a diminué.

En 2000, 85 000 opérations d'accèsion à la propriété ont ainsi bénéficié de prêts 1 % contre 96 000 en 1999. : 43 % dans la construction neuve, 13 % dans l'achat dans le neuf, 10 % dans l'acquisition amélioration et 34 % dans l'acquisition sans travaux. Les fonds versés ne représentent le plus souvent qu'une part modeste du plan de financement du logement (9 741 euros, soit 14,6 % de l'endettement en moyenne), mais ils sont présents dans 13 % des acquisitions, dont 23 % dans le neuf.

En 2000, les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 31 000, soit 17 000 pass-travaux et 14 000 hors pass-travaux, pour un montant moyen de 5 760 euros.

Le « 1 % logement » est sollicité depuis 1995 pour participer au financement du prêt à 0 %. Cette

**Tableau 5.8**

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS ET DES AVANTAGES DE TAUX DU « 1 % LOGEMENT »

	En millions d'euros									
	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Subventions	160,2	145	145,2	97,37	97,34	119,9	52,59	49,29	35,44	28,39
Avantages de taux										
- Logement locatif	364,1	429,8	371,9	397,7	346	326	249	159,1	169,5	190,1
- Salariés	394,8	401,1	375,9	495,5	334	336,7	221,4	192,9	192,4	227,7

Source : ANPEEC - Compte du Logement

## II.3 - Les principales aides aux producteurs

### II.3.1 - Le prêt à 0 %

L'avantage de taux que procure à ses bénéficiaires le prêt à 0 % est en 2000 de 928 millions d'euros, en hausse de 3,6 % par rapport à 1999 : c'est la plus importante de toutes les aides accordées aux producteurs de service de logement. Cependant, l'avantage conféré par ce dispositif a diminué depuis sa mise en place jusqu'en 1999 : il était de 1 291 millions d'euros en 1996, 1 118 millions d'euros en 1997 et 896 millions d'euros en 1999. Cette baisse s'expliquait d'une part par les variations du nombre de prêts accordés et d'autre part par la baisse de l'avantage de taux unitaire.

Pour chacun des types d'opérations financées, les montants moyens des prêts sont restés stables depuis 1997 (cf tableau 5.10).

En 2000, 112 000 prêts à 0 % ont été accordés contre 116 000 en 1999. En 1997 et en 1998, leur nombre avait diminué mais l'évolution de la réglementation avait contribué à réduire le champ de ce prêt. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998, seuls les ménages non déjà propriétaires (primo accédants) peuvent bénéficier du prêt à 0 %.

participation, qui atteignait 1140 millions d'euros en 1998, et 980 millions d'euros en 1999 est de 760 millions d'euros en 2000. Elle est appelée à diminuer progressivement, puis à disparaître en 2003, suite à la rebudgétisation, depuis 1999, de ce dispositif.

(6) Les subventions du « 1 % logement », versées aux organismes constructeurs et comptabilisées au titre des aides, comprennent la transformation de préfinancements en subventions et l'affectation aux programmes propres (cf. tableau 43 de la partie Tableaux).

(7) Source : « Les prêts versés aux ménages au titre du 1 % en 2000 », Etude réalisée par l'IAURIF à la demande de l'ANPEEC et du ministère de l'équipement, 2002.

(8) Prêt pass-travaux : prêt aux ménages pour des travaux réalisés dans leur résidence principale, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

Les variations de l'avantage conféré par le prêt à 0 % tient à la fois à la baisse des taux d'intérêts du marché, qui font qu'un taux d'intérêt nul est moins avantageux en 2000, où les taux du marché comparables s'établissent aux alentours de 6 %, qu'en 1996 où ils étaient de l'ordre de 7,7 % et à l'évolution des conditions d'octroi des prêts. Ainsi pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % en 1996 permettait de financer 68 euros de dépense supplémentaire ; en 2000 cette dépense supplémentaire est de 52 euros. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 16 % du coût total d'une opération, cela représente néanmoins un supplément disponible de près de 8 % du total, ce qui n'est pas négligeable.

Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé (la subvention, qui est en moyenne de 8 290 euros par prêt en 2000) est versé par l'État à la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) sur deux années, ce qui explique le décalage dans le temps entre les évolutions de l'avantage de taux et celles du versement. En 2000, le prêt à 0 % a entraîné un versement total de 919 millions d'euros. La nette baisse par rapport à 1998 est la conséquence logique des diminutions de l'avantage de taux constatées en 1998 et 1999. Une grande part de ces versements a été financée, comme en 1999, par une contribution des collecteurs du 1 % logement.

Tableau 5.9

## LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 %

effectif : en nombre de prêts mis en force

Type d'opération	Effectif 1996	Effectif 1997	Effectif 1998	Effectif 1999	Effectif 2000
Achat neuf	18 999	15 530	13 373	12 780	13 526
Constr. maison indiv. Avec terrain	48 064	57 030	56 808	64 461	60 897
Constr. maison indiv. Hors terrain	18 314	22 740	20 312	19 706	19 861
Acquisit.-amélioration. avec travaux > 35 %	18 824	20 511	18 627	17 667	16 695
Acquisit.-amélioration. avec travaux < 35 %	23 867	5 374	105	4	0
Ensemble (métropole)	128 068	121 185	109 225	114 618	110 979
DOM		175	913	1 290	1 036
Ensemble (avec DOM)		121 360	110 138	115 908	112 015

	Prêt moyen 1996 en €	Prêt moyen 1997 en €	Prêt moyen 1998 en €	Prêt moyen 1999 en €	Prêt moyen 2000 en €
Achat neuf	16 150	16 010	16 021	16 332	16 149
Constr. maison indiv. Avec terrain	16 699	16 900	16 891	16 849	16 849
Constr. maison indiv. Hors terrain	15 358	15 471	15 551	15 582	15 603
Acquisit.-amélioration. avec travaux > 35 %	11 675	12 008	12 063	12 460	12 778
Acquisit.-amélioration. avec travaux < 35 %	12 601	12 528	12 673	11 493	0
Ensemble (métropole)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928
DOM		20 175	20 222	20 222	19 762

Source : SGFGAS - Compte du Logement.

Tableau 5.10

## ÉVOLUTION DE L'AVANTAGE DE TAUX UNITAIRE DU PRÊT À 0 %

	1996	1997	1998	1999	2000
					métropole
Nombre de prêts mis en force (milliers)	128	121	109	115	111
Montant moyen de prêt (en €)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928
Avantage de taux (millions d'€)	1291	1118	940	896	929
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	67,5	60,3	54,2	48,5	52,0
Versement des financeurs (millions d'€)	619	1203	1098	930	919

Source : Compte du Logement.

**III.3.2 - Les aides à la constitution du parc locatif social**

Depuis 1984, les modalités d'aide à la création de logements locatifs sociaux par construction neuve ou acquisition amélioration ont souvent changé. L'ensemble de ces aides sont retracées dans le compte du logement à travers les quatre catégories d'avantages conférés : aides perçues, avantages de taux, aides fiscales et autres aides. Il faut en observer la totalité pour avoir une idée juste de l'évolution globale de l'aide accordée à ce secteur car les parts relatives des différents types d'aides ont fortement évolué. L'ensemble de ces aides, qui regroupent les PLA ordinaires de la CDC, les PLA du CFF (devenus PPLS en septembre 1996 : prêts pour la location sociale) et les PLA très sociaux, qu'ils portent sur des opérations neuves ou d'acquisition amélioration, s'élève à 1,6 milliards d'euros en 2000. Ce total a diminué régulièrement de 1993 à 1999, parallèlement à la diminution du volume d'investissement des bailleurs. Il est en hausse en 2000 par rapport à 1999.

Depuis trois ans, les aides perçues ont fortement diminué, du fait de l'évolution de la réglementation. En revanche, les autres aides aux producteurs (et surtout les aides du type « PLA fiscal ») ont

nettement augmenté, compensant la diminution des aides perçues. Après une baisse importante de 1997 à 1999, les avantages de taux ont augmenté en 2000, essentiellement du fait de l'augmentation de l'avantage unitaire de taux. Quant aux avantages fiscaux, ils sont assez stables.

En termes de coût pour les financeurs, il faut également additionner les subventions d'exploitation (caractéristiques notamment des modalités de financement par bonification des prêts avant 1978), les aides à l'investissement (parmi lesquelles figurent les subventions qui soutiennent la production des PLA jusqu'en 1996 et profitent encore aux opérations très sociales et d'acquisition amélioration) et les autres aides.

La création du prêt locatif à usage social (PLUS), en octobre 1999, modifie la part des différentes aides pour la construction des logements locatifs sociaux. Le PLUS se substitue à la fois au PLA et au PLA à loyer minoré. Le prêt locatif aidé d'intégration est maintenu. Le PLUS bénéficie d'une subvention de l'État de 5 % dans le neuf et de 10 % dans les opérations d'acquisition-amélioration.

Les versements des financeurs, d'un montant total de 804 millions d'euros en 2000, sont stables

depuis trois ans car les dépenses liées aux différentes modalités du « PLA fiscal » compensent la baisse des subventions versées.

Notons que l'avantage fiscal aux épargnants sur livret A, qui permet aux prêts PLA d'avoir des taux

inférieurs à ceux du marché, n'est pas considéré comme une aide aux organismes de logements sociaux alors qu'il a comme contrepartie un avantage de taux.

Tableau 5.11

AVANTAGES CONFÉRÉS RELATIFS AUX OPERATIONS PLA

En millions d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Aides perçues	21,6	477,3	547,3	605,4	589,5	479,7	458,2	226,7	155,5	86,6
Avantages de taux	2 155,6	1 257,9	1 202,3	876,6	852,3	738,9	570,0	344,5	268,2	440,2
Avantages fiscaux	325,7	532,9	577,2	602,3	581,0	611,6	592,9	507,6	523,5	585,1
Autres aides	504,6	271,4	224,1	186,0	155,5	126,5	291,2	418,9	465,5	484,2
<b>Ensemble</b>	<b>3 007,6</b>	<b>2 539,5</b>	<b>2 550,8</b>	<b>2 270,3</b>	<b>2 178,3</b>	<b>1 956,8</b>	<b>1 912,4</b>	<b>1 497,8</b>	<b>1 412,8</b>	<b>1 596,1</b>

Source : Compte du Logement.

Tableau 5.12

FINANCEMENT DE L'AIDE RELATIVE AUX PLA

En millions d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Subventions d'exploitation	1 514,7	503,8	424,1	170,0	157,3	142,7	104,0	81,3	61,6	43,3
Aides à l'investissement	720,7	610,2	699,4	775,8	768,5	610,0	573,7	303,9	233,9	277,0
Autres aides	504,6	271,4	224,1	186,0	155,5	126,5	291,2	418,9	465,5	484,2
<b>Ensemble</b>	<b>2 740,0</b>	<b>1 385,5</b>	<b>1 347,6</b>	<b>1 131,8</b>	<b>1 081,3</b>	<b>879,2</b>	<b>968,9</b>	<b>804,1</b>	<b>761,0</b>	<b>804,5</b>

Source : Compte du Logement.

### III - Les prélèvements

En 2000, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 37,1 milliards d'euros, dont 17,9 milliards d'euros de prélèvements spécifiques au logement. Les prélèvements ont augmenté régulièrement jusqu'à 1998 (4,6 % en moyenne par an de 1995 à 1998). La pause de 1999 et la forte baisse enregistrée en 2000 (- 5,8 %) découlent des diverses mesures fiscales intervenues en 1999 et en 2000.

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement<sup>(9)</sup> diminuent de 0,55 milliard d'euros (- 3,0 %) en 2000. Les montants relatifs au droit de bail (ou contribution représentative du droit de bail) diminuent de 0,65 milliard d'euros. La suppression de cette taxe, votée en loi de finances pour 2000, se fait en deux temps : les revenus générés 2000 par les locations dont le loyer était inférieur à 36 000 francs (5 488 euros) ont été immédiatement exonérés, les autres l'ont été l'année suivante. La diminution des droits de mutation intervenue en 1998 et en 1999 continue à porter ses effets sur l'année 2000. La suppression de la part régionale a été mise en œuvre pour les ventes conclues à partir du 1<sup>er</sup> septembre 1998 et la réduction de la part départementale des droits de mutation au taux uniforme de 3,6 % pour les ventes conclues à partir du 15 septembre 1999. La taxe foncière sur

les propriétés bâties progresse un peu plus faiblement (+2,9 %) que les années passées (+ 5,4 % de 1995 à 1999).

La forte diminution des prélèvements non spécifiques au logement en 2000 (- 8,1 % soit 1,8 milliard d'euros) s'explique par l'application à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % sur les travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans. La baisse du montant de TVA prélevé sur les travaux est compensée partiellement par l'augmentation des montants prélevés sur la consommation de service de logement et l'investissement dans le logement neuf (cf. tableau 321).

Les prélèvements effectués au profit des collectivités locales ont légèrement crû en 2000 (+ 0,8 %) alors que ceux qui sont effectués au profit de l'État, pour l'essentiel des prélèvements non spécifiques, ont diminué de 9,9 %. Leur part dans la totalité des prélèvements a progressé sensiblement depuis 1984. Ils représentent, en 2000, 41 % de l'ensemble des prélèvements contre 25 % en 1984 et 33 % en 1991.

(9) La taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées comme des prestations de service et non pas comme des impôts. Le droit de bail est donc le seul prélèvement lié à la consommation associée au service de logement.

Tableau 5.13

## ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS

En millions d'euros

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
<b>Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement</b>										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	695	740	779	818	853	886	921	956	309
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 099	8 749	9 665	10 198	10 622	11 277	11 788	12 379	12 706	12 971
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	2 807	6 215	6 929	7 481	7 963	8 570	8 999	9 496	9 832	10 117
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 436	3 366	3 407	3 821	3 124	2 960	3 962	4 707	4 479	4 321
Prélèvements liés à la construction	159	457	260	238	222	195	217	219	222	258
<b>Total des prélèvements spécifiques</b>	<b>6 057</b>	<b>13 267</b>	<b>14 074</b>	<b>15 037</b>	<b>14 786</b>	<b>15 284</b>	<b>16 852</b>	<b>18 226</b>	<b>18 364</b>	<b>17 859</b>
<b>Autres prélèvements relatifs au logement</b>										
Taxe sur la valeur ajoutée	11 583	14 337	14 435	14 796	16 165	17 290	17 041	17 543	17 303	15 530
CSG sur les revenus immobiliers	0	85	196	217	216	225	232	240	252	259
Autres taxes	1 791	3 124	3 156	3 216	3 249	3 459	3 420	3 412	3 461	3 444
<b>Total des autres prélèvements</b>	<b>13 374</b>	<b>17 546</b>	<b>17 788</b>	<b>18 228</b>	<b>19 630</b>	<b>20 975</b>	<b>20 694</b>	<b>21 196</b>	<b>21 016</b>	<b>19 233</b>
<b>Total de l'ensemble des prélèvements</b>	<b>19 431</b>	<b>30 813</b>	<b>31 861</b>	<b>33 266</b>	<b>34 416</b>	<b>36 259</b>	<b>37 546</b>	<b>39 422</b>	<b>39 379</b>	<b>37 093</b>

(\*) *prélèvements effectifs, non compris la compensation versée par l'État*

# DEUXIEME PARTIE

## **ANNEXES, DOSSIERS, GLOSSAIRE ET NOMENCLATURES**



# Annexes, dossier, glossaire et nomenclatures

---

<b>Annexe 1 – Présentation du compte du logement .....</b>	<b>85</b>
I – Le domaine du compte du logement .....	85
II- Le cadre d'analyse.....	86
II.1 – Une analyse par filière de production du service de logement .....	86
II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production de service .....	86
II.1.2 – Les résidences secondaires .....	87
II.1.3 – Les logements vacants .....	87
II.1.4 – Les locaux d'hébergement.....	87
II.1.5 – Les filières du compte du logement .....	87
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement .....	88
II.2.1 – Les opérations économiques .....	88
II.2.2 – La description des flux .....	88
II.2.3 – La dépense nationale de logement .....	89
II.3 – La structure du compte .....	90
<b>Annexe 2 – L'action des pouvoirs publics en 2000.....</b>	<b>91</b>
I – Décisions portant effet en 2000 .....	91
II – Événements intervenus en cours d'année .....	92
<b>Dossier – Examen du parc-locaux .....</b>	<b>93</b>
I – Collectivités au recensement de 1999 et structures collectives dans le compte du logement : données comparées.....	93
II – Vers un élargissement du champ des structures d'hébergement collectif dans le compte ? .....	94
III – Annexe : le champ des structures d'hébergement collectif décrites dans le compte du logement.....	95
III.1 – Établissements pour personnes âgées .....	95
III.2 – Établissements pour adultes handicapés .....	96
III.3 – Établissements pour personnes en difficulté sociale .....	97
III.4 – Foyers pour travailleurs .....	97
III.5 – Foyers d'hébergement pour étudiants .....	97
IV – Principales sources utilisées pour évaluer le nombre de lits occupés.....	98
<b>Glossaire et nomenclatures.....</b>	<b>99</b>
I – Glossaire.....	99
II – Définitions .....	107
III – La nomenclature des dépenses courantes .....	109
IV – La nomenclature des dépenses en capital.....	110
V – La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux.....	111
VI – La nomenclature du financement des dépenses en capital .....	112
VII – La nomenclature des aides .....	113



## Présentation du Compte du Logement

La comptabilité nationale est une technique de synthèse statistique dont l'objet est de fournir une représentation quantifiée de l'économie d'un pays. Le contenu du cadre central des comptes nationaux dépend de choix théoriques, de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes, mais aussi de la possibilité d'effectuer des mesures, de rassembler effectivement des données et de les intégrer sans complexité ni lourdeur excessive aux autres données du cadre central.

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, concernent plusieurs activités retracées de façon sensiblement différente dans le cadre central, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux.

Les comptes satellites ont vocation à remédier à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

- rassembler de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurer de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;
- rassembler les données non monétaires et les articuler avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ses contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central. En particulier, les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central.

Le compte satellite du logement s'inscrit dans cette logique. Il se veut ainsi un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui réponde à cette définition. Plusieurs exigences découlent de cette ambition :

- l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement ;
- la cohérence interne entre les données rassemblées ;
- la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

Par ailleurs, le compte a fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements à l'occasion du changement de base de la comptabilité nationale (passage de la base 1980 à la base 1995). Ces aménagements ont porté sur le champ du compte du logement (extension aux DOM et aux locaux d'hébergement), sur la définition des filières, la valorisation de la production de service de logement (cette production est désormais évaluée au prix de base<sup>(1)</sup>), l'introduction de tableaux sur la dépense nationale en logement, le traitement et le classement de certains flux... Le changement de base a permis également de renforcer l'harmonisation de la mesure de la production de service de logement et de la formation brute de capital fixe en logement entre le compte satellite du logement et le cadre central des comptes nationaux.

### I - Le domaine du compte du logement

Le mot "logement" a deux sens. C'est "l'action de loger ou de se loger" ; c'est aussi "tout local à usage d'habitation". La première définition renvoie à la notion de service de logement (se loger, c'est consommer un service de logement), la seconde à la notion de bien « logement ».

Le compte satellite du logement met l'accent sur la notion de service de logement. Plus précisément, l'observation porte sur les situations des agents économiques et des biens (stocks) ainsi que sur les échanges ou les transferts (flux), physiques ou monétaires, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

Le domaine du logement comprend également un certain nombre de biens et services connexes pour lesquels la production n'est pas étudiée. Ces biens et services comprennent en particulier les produits de la construction liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz et les services des notaires, des syndicats de copropriété, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement...

Afin de lever toute ambiguïté, précisons que les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont décrits dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes.

(1) Le prix de base est calculé à partir du prix payé au producteur en retirant les impôts sur les produits et en ajoutant les subventions sur les produits. Dans le cas du logement, la principale correction liée au passage au prix de base consiste à déduire la taxe additionnelle au droit au bail de la valeur des loyers inscrits en ressources des comptes des producteurs. En contrepartie, cette taxe n'est plus inscrite en charges.

En revanche, de même que le compte satellite des transports ne s'intéresse pas à la construction automobile, le compte du logement ne cherchera pas à décrire les activités du secteur de la construction ou des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale en base 1995 est constitué par la France métropolitaine et les départements français d'outre mer. Par souci de cohérence avec la comptabilité nationale, le compte du logement étudiera donc les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements mais il s'avère que tous les chiffrages du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts. Par ailleurs, même si l'on disposait de toutes les informations relatives aux DOM, le volume des calculs se trouverait accru de façon disproportionnée par rapport au poids que représentent ces départements en termes de production de service de logement ou d'investissement.

## II - Le cadre d'analyse

### II.1 - Une analyse par filière de production du service de logement

#### II.1.1 - Les résidences principales : deux filières de production du service

Le service de logement introduit une relation entre le propriétaire et l'occupant d'un logement. Cette relation revêt deux formes principales, selon que les deux fonctions sont exercées par un même agent, le propriétaire occupant, ou dissociées entre un bailleur et un locataire. Dans ce dernier cas, elle peut s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Toutefois, bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Il était donc nécessaire, pour décider de la structure du compte, d'inventorier les différents cas. Cette analyse repose sur la décomposition en trois fonctions des opérations relatives au

logement, chacune de ces fonctions correspondant à l'un des éléments du droit de propriété :

- la consommation de service de logement correspond aux opérations relatives à l'usage du logement ;
- la production de service de logement correspond aux opérations relatives à la cession du droit d'usage d'un logement ;
- la possession du logement correspond aux opérations donnant à l'agent le droit de disposer juridiquement du logement.

Ces fonctions peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons : les filières de production. Il en existe quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique du cumul des seules fonctions de consommation et de possession pour un même logement, la fonction de production étant exercée par un agent distinct.

L'objet du compte étant la description des situations les plus significatives, on n'a retenu en définitive que les deux filières principales : propriétaire occupant et propriétaire bailleur / locataire. Les autres cas sont regroupés avec l'une ou l'autre de ces deux filières :

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédirentiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits, on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur. Il convient de souligner que les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte mais pour le compte d'un tiers. Ce service constitue un avantage en nature pour le consommateur.

Tableau 1

DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

FILIÈRES	FONCTIONS		
	possesseur	producteur	consommateur
Production pour compte propre par le propriétaire	propriétaire occupant		
Production pour le compte d'un tiers par le propriétaire	propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
Production pour compte propre à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	usufruitier occupant	
Production pour compte d'un tiers à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de

pouvoir étudier les situations les plus significatives : les propriétaires occupants sont ventilés en

accédants et en non accédants et les locataires, y compris ceux logés à titre gratuit, sont distingués selon la catégorie de bailleurs : personnes physiques, HLM, autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

Conséquence du choix de la filière de production comme critère d'analyse, les catégories dont les opérations sont décrites dans le compte ne sont pas des agents économiques, mais des fonctions. En effet, un même ménage peut être à la fois, par exemple, propriétaire occupant et propriétaire bailleur : ses opérations seront donc décrites, selon le cas, dans l'une ou l'autre des deux filières correspondantes.

### **II.1.2 - Les résidences secondaires**

Comme les résidences principales, les résidences secondaires permettent de fournir un service de logement. Ce service peut être consommé soit par le propriétaire, si celui-ci est un ménage, soit par des locataires. Pour une résidence secondaire donnée, il n'est pas rare que les deux modes de consommation du service alternent au cours d'une même période. En fait, les résidences secondaires ne diffèrent des résidences principales que par la durée d'occupation dans l'année et, dans certains cas, par la succession rapide d'occupants différents. Le cadre d'analyse construit pour les résidences principales s'applique donc en principe aux résidences secondaires, qui devraient constituer des catégories particulières à l'intérieur de chacune des deux filières propriétaires occupants et locataires/bailleurs. En pratique, l'insuffisance des données statistiques conduit à limiter l'analyse à une description globale des dépenses et à créer une filière à part entière pour les résidences secondaires.

### **II.1.3 - Les logements vacants**

En réalité, la vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories :

- la vacance frictionnelle. De courte durée, elle concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;

- la vacance structurelle. Elle se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

En pratique, les données statistiques ne permettant pas de distinguer les deux types de vacance, les dépenses imputées à la filière "logements vacants" concernent l'ensemble de la vacance.

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de gros entretien-amélioration, sont vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance

frictionnelle notamment, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière "d'arrivée". C'est pourquoi les dépenses d'investissement en logement ne sont jamais imputées à la filière « logement vacants ».

### **II.1.4 - Les locaux d'hébergement**

En base 1995, les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants peuvent comprendre d'autres prestations que celles de service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. Actuellement, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles<sup>(2)</sup>). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, n'ont pu être retenus. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière « locaux d'hébergement » comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs<sup>(3)</sup>. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

### **II.1.5 - Les filières du compte du logement**

Le tableau qui suit retrace la nomenclature des filières retenue dans le compte du logement en base 1995.

(2) Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles et résidences universitaires conventionnées. Ces dernières font partie des logements ordinaires. C'est pourquoi seules les résidences universitaires traditionnelles sont reprises dans les locaux d'hébergement.

(3) Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des locaux d'hébergement.

**Tableau 2****LES FILIÈRES DU COMPTE DU LOGEMENT**

<b>- Filières de logements ordinaires :</b>	
Résidences principales :	
1. Propriétaires occupants	
1.1 accédants	
1.2 non accédants	
2. Propriétaires bailleurs	
2.1 personnes physiques	
2.2 bailleurs d'HLM	
2.3 autres bailleurs sociaux	
2.4 autres personnes morales	
Résidences secondaires	
Logements vacants	
<b>Locaux d'hébergement</b>	

**II.2 - Flux et agrégats du compte du logement**

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de logement, investissement en logement et modes de financement de cet investissement, aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement... Ces opérations font l'objet d'une classification propre au compte du logement et leur contenu est défini grâce à un ensemble de principes, notamment la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, le moment d'enregistrement des opérations et la dissociation entre les fonctions de production et de consommation de service de logement.

Ces opérations permettent le calcul de la dépense nationale en logement, c'est-à-dire la mesure de l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Ce calcul, qui s'appuie sur les recommandations édictées par les systèmes internationaux de comptabilité nationale, n'est pas exempt de conventions.

**II.2.1 - Les opérations économiques**

Le compte satellite du logement distingue les opérations courantes et les opérations en capital.

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui permettent d'alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...).

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte satellite du logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte comprenant des ressources et des charges. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital concernent principalement les producteurs mais également, par le biais des mécanismes de financement, les organismes prêteurs et les administrations publiques. Il s'agit des investissements en logements neufs, des travaux sur immeubles existants et des acquisitions d'immeubles existants (y compris les taxes, commissions et honoraires des intermédiaires relatifs aux mutations) nettes des cessions de logements existants.

Les dépenses en capital sont financées par le solde des opérations de production du service de logement et par des ressources externes au domaine.

**II.2.2 - La description des flux****Une analyse en termes de droits constatés, sauf pour les aides**

Comme dans le cadre central de comptabilité nationale, les opérations du compte satellite du logement doivent être enregistrées pour leur montant dû et non pour leur montant versé. C'est ce que l'on désigne par « enregistrement sur la base des droits constatés ». Toutefois, notamment pour des raisons statistiques, ce principe ne peut pas être appliqué à toutes les opérations et la date du versement est utilisé pour certaines d'entre elles.

Le problème ne se pose pas réellement pour les opérations portant sur des biens et services. Qu'il s'agisse de la consommation des occupants, des ressources et des charges des producteurs, les montants correspondent en général aux montants dus. Dans nombre de cas, la différence est minime par rapport aux montants versés et elle tient simplement aux décalages de paiement. Il convient toutefois de souligner que les loyers réels, de même que les charges, comprennent des montants qui ne seront jamais versés (impayés de loyers ou de charges) et qui devraient être déduits de la valeur des loyers réels ou de celle des charges. Faute d'information, ces impayés ne peuvent pas être évalués actuellement, ce qui fausse le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de capital fixe en logements neufs doit être enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir

du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Les sources utilisées dans le compte du logement reposent cependant en partie sur les versements de crédits.

Les opérations de répartition inscrites en charges des comptes des producteurs (frais de personnel, impôts et intérêts des emprunts) sont également enregistrées selon le principe des droits constatés. C'est notamment le cas des impôts - aussi bien des taxes foncières sur les propriétés bâties que des impôts sur les revenus fonciers - et des intérêts, qui s'entendent comme les intérêts courus au titre de l'exercice.

L'enregistrement des aides afférentes au domaine du logement fait exception au principe des droits constatés. De manière générale en effet, les aides aux producteurs décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Ce principe est valable aussi bien pour les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement ou les autres aides effectives aux producteurs (compensation par l'État des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, aides liées au PLA « fiscal »...). Cette exception s'explique par le souci de cohérence avec les montants inscrits dans le budget de l'État, ce dernier reposant sur le principe de la base « caisse ».

Les aides aux consommateurs sont également enregistrées sur la base des versements. Toutefois, depuis l'exercice 1996, les aides personnelles sont comptabilisées pour leur montant dû, lequel est, en règle générale, très proche du montant versé.

### ***Une analyse homogène***

L'analyse des opérations repose sur la dissociation des fonctions de production et de consommation du service de logement. Elle est identique pour toutes les filières.

Elle considère que la valeur du service de logement est déterminée par référence à un prix qui ne dépend que des caractéristiques du logement. Quelle que soit la nature du producteur, l'activité de production de service de logement dégage un résultat courant qui s'ajoute ou se retranche à ses autres revenus. En contrepartie, la consommation de ce même service induit une dépense : le loyer versé par le consommateur au producteur.

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale. Elle s'applique sans aucune difficulté au cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

De la même manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif (en l'occurrence, il s'agit du parc locatif privé). Dans ce cas, la production du service de logement est une activité non marchande et le consommateur verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un loyer dit « imputé » correspondant à la rémunération du service de logement.

L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs est simple puisqu'elle s'obtient en sommant les loyers quittancés de tous les locataires. En revanche, il est plus compliqué d'évaluer la production non marchande de service de logement, ainsi que la production marchande correspondant à l'usage des logements gratuits. Pour cela, le compte satellite du logement s'appuie sur les règles générales édictées par le système européen de comptabilité nationale, tout en les complétant par des règles relevant des particularités françaises. Le cadre central de comptabilité nationale a adopté la même démarche.

L'évaluation des loyers imputés présente l'avantage essentiel de renforcer la cohérence de la description tant entre les différentes filières qu'avec les agrégats de la comptabilité nationale : il rend donc possible la comparaison de la dépense nationale de logement avec les grands agrégats nationaux.

Cette analyse devrait s'étendre à l'ensemble de la production marchande vendue à un prix soumis à d'autres déterminants que ceux du marché, c'est-à-dire pour tous les logements dont le loyer quittancé est différent du loyer théorique évalué au prix du marché. La différence représente un avantage en nature qui peut provenir soit de dispositions législatives ou réglementaires (HLM, logements conventionnés hors secteur HLM, logements régis par la loi de 1948), soit du caractère manifestement sous-évalué du montant du loyer (par exemple certains cas de location entre parents et enfants). Cependant, le choix a été fait de n'évaluer des loyers imputés que pour les propriétaires occupants, les logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et les résidences secondaires.

### ***II.2.3 - La dépense nationale de logement***

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au domaine. Pour l'essentiel, ce poste correspond aux différentes rubriques entrant dans la consommation finale associée au service du logement : consommation marchande et non marchande de

service de logement (y compris les redevances au titre des locaux d'hébergement), dépenses d'énergie, charges locatives récupérables, petits travaux dans les logements... Il faut néanmoins y ajouter les consommations intermédiaires relatives à la filière des logements vacants dans la mesure où il n'existe pas de consommation de service de logement associée à cette filière. La dépense nationale comprend également la formation de capital en biens et services spécifiques, dont la majeure partie est composée de la formation de capital fixe en logement. Celle-ci doit être comptabilisée déduction faite des amortissements relatifs au patrimoine en logement, puisque ceux-ci constituent une charge courante pour les producteurs et sont, de ce fait, l'une des contreparties de la valeur des loyers. Les acquisitions, nettes de cessions, de terrains font également partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt<sup>(4)</sup> et toutes les aides classées en « autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs » en base 1995. Ces aides, notamment celles liées au « PLA fiscal », donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement<sup>(5)</sup>.

### II.3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend plusieurs types de tableaux. Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20. La somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la consommation totale associée au service de logement. Ce tableau permet également de mesurer la consommation associée au service de logement déduction faite des aides dont bénéficient les occupants (consommation nette). Les ressources et les charges liées à l'activité de service de logement sont décrites dans les tableaux

21 et 22 (compte des producteurs de service de logement). Ce compte a pour solde le résultat courant dégagé par cette activité. Il est mesuré avant déduction des amortissements relatifs au patrimoine en logement. Toutefois, il est prévu de faire figurer la consommation de capital fixe dans les charges des producteurs, ce qui permettra de calculer également le résultat net courant.

Les acquisitions de logements et les travaux sont détaillés dans le tableau 23, avec une décomposition entre acquisitions de logements neufs (y compris frais liés et terrains d'assise), travaux sur immeubles existants et acquisitions de logements d'occasion (y compris frais liés et terrains). Les flux relatifs à la filière « locaux d'hébergement » ne sont pas évalués actuellement. Le tableau 24 permet de décrire les différents modes de financement de ces acquisitions et travaux, en distinguant les emprunts (emprunts aidés et emprunts non aidés), les fonds propres et les aides, en particulier les aides à l'investissement. Le financement des dépenses en capital par les investisseurs fait l'objet du tableau 25. Il permet de mettre en évidence les dépenses en capital supportées par les investisseurs dans le domaine du logement, c'est-à-dire la somme des acquisitions de logements et travaux et des remboursements de l'année, déduction faite des cessions de logements et de terrains, des aides à l'investissement et des emprunts nouveaux.

La dépense nationale en logement est présentée sous une double optique, à savoir celle des agents qui bénéficient des différentes catégories de dépenses (tableau 10) et celle des agents qui les financent (tableau 11). Les bénéficiaires sont les ménages en tant que consommateurs, les producteurs marchands et les producteurs non marchands. Les financeurs sont constitués des ménages, des administrations publiques, des institutions financières, des producteurs marchands et des producteurs non marchands.

Le compte comprend également des tableaux, présentés en annexe, et relatifs aux aides publiques, aux prélèvements et aux circuits de financement. Il inclut également une description du parc de logements et de ses variations annuelles. Actuellement, seules les données physiques sont intégrées au compte.

(4) Les bonifications d'intérêts ne font pas partie de la valeur de la dépense nationale en logement. Toutefois, elles apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

(5) Les aides à l'investissement sont en effet comprises dans la valeur de la formation brute de capital fixe, et donc implicitement dans la valeur de la dépense nationale en logement. En revanche, les aides à l'investissement apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

**I - Décisions portant effet en 2000****Loi de finances pour 2000**

Les crédits budgétaires consacrés à l'urbanisme et au logement s'élevaient en loi de finances initiale pour 2000 à 48,2 milliards de francs (7,35 milliards d'euros), soit une diminution de 1,7 % par rapport aux crédits prévus à la loi de finances initiale pour 1999 appréciés comme comprenant le budget général et les crédits prévus aux comptes d'affectation spéciale

**Modifications des lignes budgétaires intervenues dans la loi de finances pour 2000**

Depuis la loi de finances pour 2000, les crédits budgétaires destinés au financement des subventions PLUS, PLA d'intégration et PALULOS sont inscrits sur une ligne fongible unique. La ligne budgétaire « logement locatif très social » est supprimée.

Au 31 décembre 1999, les comptes d'affectation spéciale (CAS) "Fonds pour le financement de l'accession sociale" et "Fonds d'aménagement d'Ile-de-France (FARIF) ont été clôturés; les crédits correspondants ont été rebudgétisés, intégralement sur le budget du logement et de l'urbanisme pour le premier de ces CAS qui finançait le prêt à 0 %, partiellement pour les actions concernant le logement et l'urbanisme pour le second de ces CAS. Il n'existe donc plus de compte d'affectation spéciale afférent au logement depuis le PLF 2000.

**La réhabilitation dans le parc privé**

Les crédits de l'ANAH sont de 2,2 milliards de francs (335 millions d'euros) soit au même niveau que pour la loi de finances initiale pour 1999.

Les crédits de la PAH sont également reconduits à hauteur de 800 millions de francs (122 millions d'euros), comme en 1999.

**Les aides aux ménages en difficulté**

La dotation au fonds de solidarité logement (FSL) est fixée à 500 millions de francs pour 2000 (76 millions d'euros), du même montant qu'en 1999. L'aide au logement temporaire (ALT) est fixée à 170 millions de francs (26 millions d'euros) en loi de finances initiale, soit une augmentation de 40 millions de francs (6,1 millions d'euros) par rapport à 1999.

**Les aides personnelles au logement**

34,3 milliards de francs (5,2 milliards d'euros) sont inscrits au budget Urbanisme et Logement, soit une diminution de 0,8 % par rapport à la loi de finances initiale pour 1999.

**Suppression de la contribution représentative du droit de bail**

La loi de finances pour 2000 supprime la contribution représentative du droit de bail (CRDB, précédemment nommée droit de bail) et maintient la contribution additionnelle au droit de bail (CARDB, précédemment nommée taxe additionnelle au droit de bail). Cette suppression se fait en deux temps : pour les revenus de la location 2000 pour les locations dont le loyer était inférieur à 36 000 F (5 488 euros), en 2001 pour les autres locations. Les modalités de recouvrement de la CRDB et de la CARDB dénommée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001, contribution sur les revenus locatifs (CRL), sont celles de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés selon le cas.

**Extension du régime « micro-foncier »**

La loi de finances pour 1998 a mis en place un régime simplifié d'imposition dit « micro-foncier » pour les propriétaires bailleurs dont le montant annuel de loyers n'excède pas 30 000 F (4 573 euros). Le bailleur bénéficie d'un abattement forfaitaire d'un tiers. La loi de finances pour 2000 a porté la limite d'application de ce régime à 60 000 F (9 147 euros) et a relevé le taux de l'abattement à 40 %.

**Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2000 mais déjà applicables depuis septembre 1999**

Il s'agit des trois mesures suivantes

- le taux réduit de TVA à 5,5 % pour les travaux portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans,
- le crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements dans la résidence principale,
- la réduction de la part départementale des droits de mutation pour les logements anciens au taux uniforme de 3,6 %.

## II - Événements intervenus en cours d'année

### *Abaissement du taux normal de TVA*

Le taux normal de TVA est abaissé de 20,6 % à 19,6 % à compter du 1<sup>er</sup> avril 2000 en France métropolitaine et de 9,5 % à 8,5 % dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion.

### *Taux des prêts aux logements locatifs sociaux*

Le taux du livret A passe de 2,25 % à 3 % au 1<sup>er</sup> juillet 2000.

Le taux des prêts du PLUS passe de 3,45 % à 4,2 %, soit au taux du livret A majoré de 1,2 %. Celui du PLA-I passe de 3,05 % à 3,7 %. La durée d'amortissement de ces prêts passe de 32 ans à 35 ans.

### *Les aides personnelles au logement*

Les barèmes sont actualisés au 1<sup>er</sup> juillet 2000 comme suit :

- les paramètres homogènes à des ressources ont été actualisés à 0,5 % ;

- les forfaits de charges ont été actualisés à 1 % ;

- les loyers plafonds de l'APL et de l'AL de l'ensemble des ménages ont été actualisés à 1 % ainsi que les mensualités plafonds des ménages accédants.

### *Gel des loyers*

L'allègement des charges décidé par le gouvernement au mois de juillet 1999 dont bénéficient les organismes HLM (baisse des taux des prêts, réaménagement de leur dette, mise en place du PLUS avec réintroduction d'une aide à la pierre, allongement de la durée des prêts pour les acquisitions foncières et les opérations acquisition-amélioration) n'a pu être obtenu qu'avec l'engagement de la part du mouvement HLM d'en faire bénéficier leurs locataires en gelant les loyers pendant deux ans, en 2000 et 2001.

## Quelles structures offrent un service de logement hors « habitat ordinaire » ? Enseignements du recensement<sup>(1)</sup>

### Problématique

Plus d'un million de personnes vivent dans une collectivité, d'après le dernier recensement de la population. Les structures qui les accueillent leur offrent en priorité un logement, mais également d'autres services. Ainsi, la prise en charge des occupants va de l'hébergement simple, avec possibilité d'accès à des services collectifs, à l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens.

Le service de logement offert par certains de ces établissements est évalué par le compte du logement pour les dix dernières années. Il s'agit des résidences pour étudiants, des centres d'hébergement d'urgence, des structures d'hébergement pour personnes âgées, adultes handicapés et des foyers de travailleurs. Sur ce champ restreint, près de 834 000 personnes sont hébergées dans ces structures.

Au delà des interrogations sur les frontières du champ retenu par le compte, la comparaison avec les données du recensement ouvre une réflexion sur les sources mobilisées pour évaluer les capacités d'accueil dans les structures d'hébergement collectif et sur l'évolution future du traitement de ce champ dans le compte satellite du logement.

### I - Collectivités au recensement de 1999 et structures collectives dans le compte du logement : données comparées

Au recensement de la population, les individus sont classés selon le type de leur résidence. S'ils occupent un logement ordinaire, ils sont intégrés à la catégorie des ménages ordinaires. Sinon, ils sont affectés à la population des habitations mobiles, des établissements ou des collectivités.

Le champ des structures d'hébergement collectif du compte du logement diffère de celui des collectivités du recensement. Pour certaines catégories, comme pour les personnes hébergées en foyers de travailleurs et établissements pour adultes handicapés, les données sont comparables et très proches. Pour d'autres, elles sont plus difficiles à mettre en regard, soit parce que le champ du recensement est plus vaste, soit parce que les frontières sont imprécises.

Tableau 1

L'HÉBERGEMENT DANS LES COLLECTIVITÉS AU RECENSEMENT DE 1999

Ensemble des collectivités	Nombre d'établissements	Nombre de personnes hébergées
Maison de retraite ou hospice	26 820	424 850
Établissement de soins de longue durée	7 024	116 456
Foyer de travailleurs	6 314	150 988
Cité universitaire ou foyer d'étudiants	3 898	153 184
Autres collectivités	11 863	86 837
Centre d'hébergement ou d'accueil (courte période)	1 942	9 547
Centre d'hébergement ou d'accueil (longue période)	10 170	64 494
Communauté religieuse	20 982	54 629
<b>Total</b>	<b>89 013</b>	<b>1 060 985</b>

Source : recensement de la population 1999 – Insee

(1) Ce document reprend largement la présentation faite au séminaire sur les aides au logement du 27 mars 2002, organisé dans le cadre du GIS socio-économie de l'habitat

**Tableau 2**

NOMBRE DE PERSONNES HÉBERGÉES EN STRUCTURES COLLECTIVES DANS LE COMPTE DU LOGEMENT

Type d'hébergement	1 999
Personnes âgées	478 660
Travailleurs	148 474
Étudiants	97 172
Adultes handicapés	84 787
Personnes en difficulté sociale	24 670
<b>Total</b>	<b>833 764</b>

Sources : Union des foyers de jeunes travailleurs, Sonacotra, Cnous et les enquêtes sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), sur les établissements de santé, sur les établissements et services en faveur des adultes handicapés et sur les établissements pour adultes et familles en difficulté sociale de la Drees (direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques du ministère de l'emploi et de la solidarité.

**Les collectivités au recensement de la population : un champ plus vaste que celui du compte du logement**

Le compte du logement n'intègre pas, à ce jour, certains établissements comme, par exemple, les communautés religieuses qui font partie des collectivités au recensement de la population.

Tous les centres d'hébergement pour personnes en difficulté sont intégrés aux collectivités du recensement, quelles que soient leurs missions. Ils accueillent près de 75 000 personnes. Certaines structures, comme les établissements d'accueil mère-enfant, les pouponnières à caractère social, les foyers de l'enfance, les villages d'enfants, les maisons d'enfants à caractère social sans enseignement ou les cités de « transit » ou de « promotion familiale » ne font pas partie du compte du logement. Celui-ci ne retient que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'hébergement non conventionnés au titre de l'aide sociale. Ils regroupent près de 25 000 personnes.

**Les chambres d'étudiants : le compte se restreint au champ du Cnous**

Le compte du logement n'intègre que les étudiants logés dans les cités universitaires traditionnelles ou dans les foyers agréés, soit à peine 100 000 personnes. L'ensemble des cités et foyers « privés », hors système Crous, sont exclus du compte, faute de données disponibles. L'Insee recense plus de 153 000 étudiants hébergés en cités universitaires ou foyers.

**Des frontières imprécises pour les établissements d'accueil des personnes âgées**

Le recensement de 1999 évalue à plus de 540 000 le nombre de personnes hébergées en maisons de retraite, hospices ou établissements de soins de longue durée. Le compte du logement comptabilise près de 480 000 personnes logées dans des structures pour personnes âgées.

Les « établissements de soins de longue durée » accueillent les personnes hospitalisées ou en traitement pour plus de trois mois. Certains sont vraisemblablement des centres de long séjour. Ils

entrent alors dans le champ du compte du logement (82 000 lits occupés en 1999). D'autres pourraient être des structures plus médicalisées, non retenues dans le compte.

**Définition - la population des collectivités au recensement**

- Travailleurs logés dans un foyer (ex : foyer de jeunes travailleurs) ;

- Étudiants logés dans une cité universitaire ou un foyer d'étudiants ;

- Personnes âgées vivant dans une maison de retraite ou un hospice (à l'exclusion des logements-foyers pour personnes âgées, qui sont assimilées à des logements) ;

- Personnes hospitalisées ou en traitement pour plus de trois mois (dans un hôpital, une clinique, ou tout établissement de soins ou de convalescence) ;

- Membres d'une communauté religieuse ;

- Personnes recueillies dans un centre d'hébergement ou un centre d'accueil pour une très courte période ;

- Personnes recueillies dans un centre d'hébergement ou un centre d'accueil pour une plus longue période ;

- Autres cas (foyer pour adultes handicapés).

**II - Vers un élargissement du champ des structures d'hébergement collectif dans le compte ?**

La comparaison avec les données du recensement soulève des interrogations sur les catégories d'hébergement collectif retenues dans le compte.

Actuellement le recensement de la population pourrait fournir quelques points d'ancrage. A partir de 2008, les données qui seront disponibles annuellement avec la nouvelle méthode de recensement pourront apporter des données de calage intéressantes pour les structures d'hébergement collectif, en particulier pour les établissements où les données physiques sont actuellement les plus fragiles. Il paraît opportun de mieux préciser, dès à présent, les contours d'un champ pertinent.

Pour couvrir tous les types de logements (ordinaires ou en collectivité), le compte devrait retenir l'ensemble des structures « offrant » l'hébergement pour fonction principale et autonome. Parmi les catégories définies dans le recensement de la population, il pourrait intégrer l'ensemble des collectivités mais ne pas prendre en compte les « établissements » (internats, établissements militaires ou pénitentiaires).

Dans un premier temps, il serait nécessaire de reconstituer une série pour le nombre d'étudiants hébergés dans les foyers privés ou plus largement

hors CNOUS/CROUS. La source Cnous ne permet en effet de couvrir qu'une partie du champ. Les données physiques pourraient être déduites des recensements de la population de 1990 et 1999, les données financières des établissements Cnous étant extrapolées à l'ensemble des foyers d'étudiants, en fonction du nombre de places.

De la même manière, des hypothèses pourraient être faites pour extrapoler les données actuellement disponibles pour l'hébergement des personnes en difficulté à l'ensemble des centres d'accueil (les centres pour demandeurs d'asile, les foyers d'accueil mère-enfant, ...)

**Remarque :** Cet élargissement doit s'accompagner d'une consolidation des données relatives aux établissements d'accueil pour personnes âgées, adultes handicapés et personnes en difficulté. Les enquêtes de la Drees sur ces établissements n'ont pas une périodicité régulière. Pour préciser les extrapolations réalisées depuis les dernières enquêtes, Finess ( répertoire de la Drees sur les établissements de la santé et du social) sera mobilisé, pour les secteurs où les informations nécessaires sont disponibles.

### **III - Annexe: Le champ des structures d'hébergement collectif décrites dans le compte du logement**

Les établissements intégrés dans le compte du logement accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs et des étudiants (résidences universitaires traditionnelles). Ce champ des structures d'hébergement collectif est contraint par les sources d'information disponibles.

#### **III.1 - Établissements pour personnes âgées**

Les différentes catégories d'établissements peuvent être classées suivant divers critères.

##### **LE CLASSEMENT PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT :**

###### **Les hospices**

Ils hébergent des personnes âgées, valides ou non, et des personnes handicapées. Ils leur assurent, le cas échéant, les soins nécessaires. Les hospices sont voués à disparaître et à être reclassés dans les autres catégories (maisons de retraite, services de soins de longue durée et, pour les personnes handicapées, foyers de vie ou maisons d'accueil spécialisées).

###### **Les maisons de retraite**

Elles offrent un ensemble de prestations comprenant à la fois le logement, les repas et divers services spécifiques.

###### **Les chambres des logements foyers**

Les logements foyers proposent un hébergement autonome assortis d'équipements ou de services collectifs, dont l'usage est facultatif. A ce titre, ils sont intégrés dans le champ des logements ordinaires du compte du logement. Ils peuvent, en outre, disposer de quelques chambres (2750 en 1994) qui ne sont pas comptées comme des logements indépendants mais intégrées au titre de structures d'hébergement collectif.

###### **Les centres de long séjour**

Ils accueillent des personnes privées de leur autonomie de vie. Il s'agit essentiellement de personnes âgées. Les centres de long séjour se trouvent en majorité dans les hôpitaux publics mais quelques-uns sont privés.

###### **Les établissements expérimentaux pour personnes âgées**

Ils bénéficient de financements de courte durée et doivent, à terme, être reclassés dans les catégories existantes ou faire l'objet d'une nouvelle catégorie.

###### **Les résidences d'hébergement temporaire**

Elles permettent de soulager momentanément les familles (indisponibilité temporaire, ...) et/ou de préparer la personne âgée à un hébergement permanent en évitant une rupture avec son environnement. Elles permettent également aux personnes âgées d'affronter des périodes difficiles (convalescence, ...).

###### **Les sections hospice-maison de retraite des hôpitaux publics :**

Ce sont des hospices et des maisons de retraite rattachés à un établissement sanitaire.

##### **LE CLASSEMENT SELON LES MODES DE TARIFICATION :**

Les établissements pour personnes âgées sont régis selon trois statuts juridiques (hors secteur hospitalier) : le secteur public, le secteur privé à but non lucratif et le secteur privé à caractère commercial. Pour chacun de ces statuts, il existe trois modes de tarification : l'habilitation à l'aide sociale, le conventionnement APL et le régime défini par la loi du 6 juillet 1990. Un établissement peut à la fois être habilité à l'aide sociale et conventionné à l'APL.

###### **Conventionnement à l'APL**

Lorsque la construction d'un établissement est financée par un prêt PLA, l'organisme propriétaire, l'organisme gestionnaire et l'État signent une convention. Elle permet de fixer le plafond de la redevance mensuelle, laquelle comprend le loyer et les charges locatives récupérables.

D'après l'enquête sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) de la Drees, effectuée en 1994, les établissements qui sont seulement conventionnés à l'APL sont au

nombre de 1482 ; 535 appartiennent au secteur public, 454 au secteur privé non lucratif et 493 au secteur privé à caractère commercial.

#### **Habilitation à l'aide sociale**

Ces établissements sont habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale. Ils pratiquent un prix de journée fixé par le conseil général. Ce prix diffère donc d'un département à l'autre.

Lorsqu'un établissement est à la fois habilité à l'aide sociale et conventionné à l'APL, c'est le prix de journée qui est pris en compte pour l'application du barème de l'APL. En 1994, 4 434 établissements sont habilités à l'aide sociale et conventionnés ou non à l'APL (enquête EHPA), dont 2 654 dans le secteur public, 1 604 dans le secteur privé non lucratif et 176 dans le secteur privé à caractère commercial.

#### **Loi du 6 juillet 1990**

Les prix de journée de ce régime de tarification sont libres mais leurs augmentations sont limitées. Les préfets définissent l'encadrement de ces prix et les directions départementales de la concurrence et de la répression des fraudes les contrôlent.

D'après l'enquête EHPA, en 1994, 1 957 locaux relèvent de la loi du 6 juillet 1990, dont 336 dans le secteur public, 776 dans le secteur privé non lucratif et 845 dans le secteur privé à caractère commercial.

#### **Dans le compte, les établissements sont classés principalement selon le mode de tarification.**

- Établissements habilités à l'aide sociale (hospices et maisons de retraite + chambres des logements foyers + hébergement temporaire + établissements expérimentaux)
- Sections hospices - maisons de retraite des hôpitaux publics
- Établissements conventionnés à l'APL seul
- Établissements régis par la loi du 6 juillet 1990 (hospices et maisons de retraite + logements foyers + hébergement temporaire + établissements expérimentaux)
- Centres de long séjour (publics + privés à but non lucratif + privé à caractère commercial)

### **III.2 - Établissements pour adultes handicapés**

Les **structures d'hébergement** comprennent les foyers d'hébergement, les foyers de vie (ou foyers occupationnels), les maisons d'accueil spécialisées et les foyers à double tarification.

#### **Les foyers d'hébergement**

Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement. La plupart des adultes accueillis travaillent en centres d'aide par le travail (CAT) ou en ateliers protégés.

#### **Les foyers occupationnels**

Ils obéissent aux mêmes règles que les foyers d'hébergement. Ils ont pour vocation de prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes de la vie courante. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.

#### **Les maisons d'accueil spécialisées**

Elles ont pour vocation d'accueillir des personnes n'ayant pas un minimum d'autonomie et dont l'état nécessite une surveillance et des soins constants. Leur financement est assuré par un prix de journée fixé par le préfet. Ce prix de journée est intégralement couvert par la caisse primaire d'assurance maladie.

#### **Les foyers à double tarification**

Ils accueillent des personnes lourdement handicapées, souffrant de dépendance totale ou partielle, inaptes à toute activité professionnelle, et qui ont besoin de l'assistance, au moins partielle, d'une tierce personne. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale via un prix de journée pour l'hébergement et par la sécurité sociale via un forfait de soins.

Il existe deux autres types de structures destinées aux adultes handicapés, non retenues dans le CSL, dont la mission d'hébergement n'est pas essentielle.

#### **Les structures de travail protégé**

Elles comprennent les centres d'aide par le travail (CAT) et les ateliers protégés. Les structures de travail protégé destinées aux adultes handicapés ne proposent pas l'hébergement. Les personnes accueillies ont leur propre logement, sont hébergées par leur famille ou sont logées dans un établissement d'hébergement pour adultes handicapés.

#### **Les structures de réinsertion professionnelle**

Elles comprennent les centres de rééducation, de réadaptation et de formation professionnelle. Ces centres dispensent une formation professionnelle. Les stagiaires accueillis sont hébergés dans le centre ou disposent d'un logement personnel, mais la mission principale de ces centres n'est pas l'hébergement.

### **III.3 - Établissements pour personnes en difficulté sociale**

Plusieurs types de structures prennent en charge les adultes ou les familles en difficulté sociale :

#### ***Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)***

Ils ont vocation à accueillir, héberger et insérer les adultes et familles en rupture sociale. L'organisation de ces structures d'accueil a évolué : les petits établissements sont de plus en plus nombreux en proportion, les prestations offertes se sont diversifiées et le nombre de personnes suivies en dehors des structures a augmenté.

#### ***Les centres d'accueil non conventionnés aide sociale***

Ils ont les mêmes fonctions que les CHRS, mais ne sont pas conventionnés au titre de l'aide sociale.

Seuls ces deux types d'établissements sont intégrés au CSL.

D'autres types de structures pour personnes en difficulté existent :

#### ***Les structures d'accueil mère-enfant***

Elles accueillent des femmes enceintes ou des mères isolées en difficulté. Les personnes accueillies peuvent bénéficier pendant leur séjour d'une formation professionnelle.

#### ***Les centres d'accueil pour demandeurs d'asile***

Ils prennent en charge toute personne étrangère demandant l'asile à la France pendant l'instruction de son dossier.

#### ***Les centres provisoires d'hébergement***

Ils accueillent les demandeurs d'asile lorsque leur dossier est accepté. Ils assurent une formation (apprentissage de la langue française, ...) leur permettant de s'insérer.

### **III.4 - Foyers pour travailleurs**

Les foyers pour travailleurs accueillent des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, mais aussi quelques étudiants et des retraités. Dans les

foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, les occupants disposent d'un lit, de draps et du mobilier nécessaire. Ils prennent en charge l'entretien des chambres, celui des parties communes est assuré par l'établissement. Certains établissements offrent d'autres services, tels que la restauration.

### **III. 5 - Foyers d'hébergement pour étudiants**

#### ***Les résidences universitaires traditionnelles***

Elles sont constituées de chambres individuelles de 9 m<sup>2</sup> à 14 m<sup>2</sup>, avec sanitaires et cuisines collectifs. Les nouvelles chambres disposent de salles de bain individuelles, mais la cuisine reste partagée. Les étudiants y bénéficient de services tels que le ménage des chambres, la fourniture des draps ou le gardiennage permanent.

#### ***Les foyers agréés***

Ils s'apparentent aux résidences universitaires traditionnelles, mais ils sont gérés par des congrégations religieuses ou des associations.

#### ***Remarque***

Il existe également des chambres réservées aux étudiants dans les foyers de jeunes travailleurs. Cette catégorie de logement est comptabilisée avec les foyers de jeunes travailleurs dans le recensement. Les gestionnaires de foyers de travailleurs migrants les plus importants, tels que la Sonacotra, étendent aussi leur activité en direction des logements pour étudiants, mais de façon encore marginale.

Seuls les lits des résidences universitaires traditionnelles et des foyers agréés sont intégrés au compte du logement

Sont considérés comme des logements « ordinaires », les résidences universitaires conventionnées à l'APL. Ce sont des logements construits par les sociétés HLM et dont les Crous sont locataires. La capacité d'accueil représente 51 258 lits pour 216 résidences en 1994. Ce sont des logements indépendants, reloués aux étudiants, qui peuvent bénéficier de l'APL. Ils sont déjà intégrés dans le champ du compte du logement comme logements ordinaires.

#### IV - Principales sources utilisées pour évaluer le nombre de lits occupés

<b>personnes âgées</b>	enquête sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) de la Drees (dernière parution en janvier 1998 – situation au 31/12/96) enquête annuelle sur les établissements de santé (SAE) de la Drees
<b>adultes handicapés</b>	enquête sur les établissements sociaux de la Drees (dernière parution en février 2000 – situation au 01/01/98)
<b>personnes en difficulté</b>	enquête sur les établissements sociaux de la Drees
<b>travailleurs migrants</b>	Fonds d'action sociale (FAS)
<b>jeunes travailleurs</b>	Union des foyers de jeunes travailleurs (UFJT)
<b>étudiants</b>	Crous

#### Éléments bibliographiques :

- « Organisation générale du recensement de la population de 1999 : guide d'utilisation, tome I », INSEE
- « Les structures d'accueil communautaires : une forme d'habitat en pleine évolution », INSEE Ile de France, mensuel n°180 – mars 2000
- « Manuel de l'agent recenseur des communautés », INSEE